



GUIDE DE RESSOURCES SUR LA LOCATION VIAGÈRE

QUESTIONS ET RÉPONSES POUR LES PERSONNES QUI
ENVISAGENT UNE LOCATION VIAGÈRE

Remarque : Les conditions de chaque bail viager varient d'un complexe à un autre. Le présent guide porte sur les pratiques communes à la plupart des complexes de logements en location viagère et propose certaines questions que vous voudrez peut-être poser à l'organisme de parrainage ou à l'exploitant du complexe. Prenez soin de lire attentivement un bail viager avant de le signer.

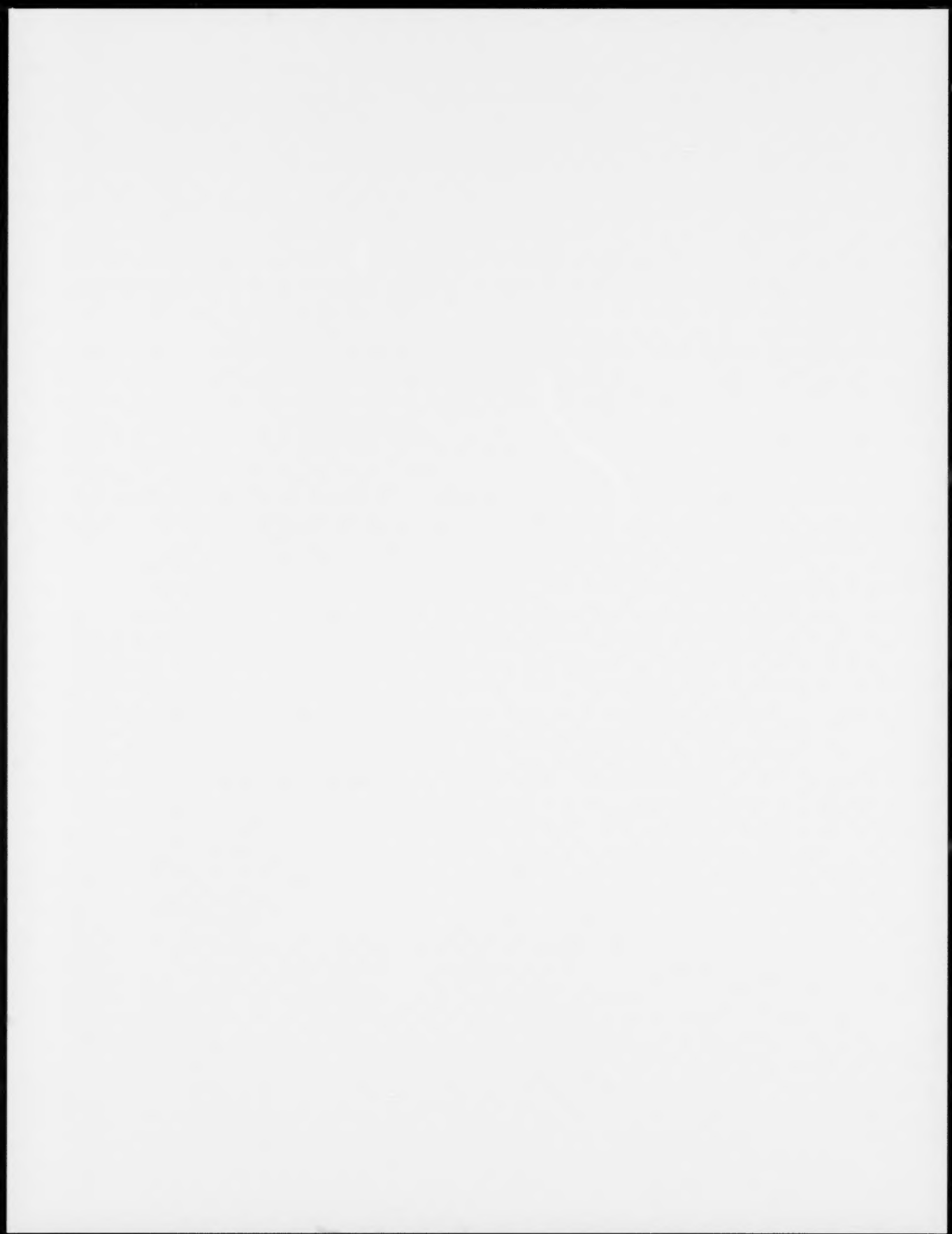
Le présent guide a été révisé par des avocats, mais il ne doit pas être considéré comme un document de conseils juridiques. Si vous envisagez une location viagère, vous devriez prendre conseil auprès de professionnels qualifiés.

TABLE DES MATIÈRES

| | |
|--|-----------|
| Glossaire..... | 1 |
| Sommaire..... | 2 |
| 1. Qu'est-ce que la location viagère?..... | 3 |
| Introduction..... | 3 |
| Y a-t-il différents genres de logement en location viagère?..... | 4 |
| Que signifie « droit d'occuper »?..... | 5 |
| Le détenteur d'un bail viager est-il considéré comme un locataire ou un propriétaire?..... | 5 |
| Qui fournit les logements en location viagère?..... | 6 |
| Combien de temps dure un bail viager?..... | 7 |
| Cadre législatif régissant la location viagère..... | 8 |
| 2. Qui vit dans un logement en location viagère?..... | 10 |
| Quels sont les critères d'admissibilité?..... | 10 |
| A. Âge..... | 10 |
| B. Capacité de vivre de façon autonome..... | 10 |
| Qu'arrivera-t-il si je perds mon autonomie?..... | 10 |
| Qu'arrive-t-il si ma conjointe ou mon conjoint n'a pas l'âge requis?..... | 12 |
| Mes enfants ou mes petits-enfants pourront-ils venir vivre avec moi?..... | 13 |
| Une soignante ou un soignant à plein temps peut-il emménager avec moi?..... | 13 |
| Quels autres facteurs devrais-je prendre en considération?..... | 13 |
| A. Revenus et actifs..... | 14 |
| B. Mode de vie..... | 14 |
| Est-ce que je peux sous-louer mon logement?..... | 15 |
| 3. Achat d'un logement en location viagère..... | 16 |
| Quelles questions devrais-je poser à un organisme de parrainage de logements en location viagère avant de signer un bail?..... | 16 |
| Devrais-je consulter un avocat?..... | 21 |
| Combien une location viagère coûte-t-elle?..... | 21 |
| Est-ce que je devrai payer les droits de cession immobilière?..... | 22 |

| | |
|---|-----------|
| Est-ce que je peux obtenir une hypothèque? | 22 |
| Est-ce que je peux enregistrer sur le titre foncier mon intérêt sur le bail viager? | 23 |
| Est-ce que je peux obtenir une assurance de titres? | 23 |
| Est-ce que je devrais faire faire une inspection domiciliaire? | 24 |
| 4. Achat d'un logement en location viagère avant que le complexe ne soit bâti..... | 25 |
| Quels seront les acomptes initiaux? | 25 |
| Comment les acomptes sont-ils utilisés? | 26 |
| Quels sont les risques? | 26 |
| Comment l'organisme de parrainage gère-t-il les risques? | 26 |
| Qu'est-ce que je peux faire pour protéger mon investissement? | 27 |
| Y a-t-il une période de réflexion? | 27 |
| Est-ce que je serai remboursé si j'annule mon contrat avant la fin de la construction? | 28 |
| Que se passera-t-il si je meurs ou si je suis incapable d'emménager? | 29 |
| Combien de temps faut-il pour concevoir et construire un complexe de logements en location viagère? | 29 |
| Qu'arrivera-t-il si la construction est retardée? | 29 |
| Quelles questions est-ce que je devrais poser à l'organisme de parrainage au sujet d'un complexe en développement? | 29 |
| 5. À quoi ressemble la vie dans un complexe de logements en location viagère?..... | 32 |
| Est-ce que je peux avoir des animaux de compagnie? | 32 |
| Est-ce que je peux rénover mon logement? | 33 |
| Quelles autres règles peuvent exister? | 33 |
| Comment les résidents peuvent-ils participer à la gestion du complexe? | 33 |
| Qu'est-ce que les frais mensuels et que servent-ils à payer? | 34 |
| Quels genres de services de soutien sont fournis? | 34 |
| Comment les frais mensuels sont-ils calculés? | 36 |
| Y a-t-il des limites sur les augmentations de frais mensuels? | 37 |
| Quels autres coûts continus dois-je m'attendre à payer? | 38 |
| Est-ce que je recevrai des renseignements sur les finances du complexe? | 39 |
| À quoi sert le fonds de réserve? | 40 |
| Comment le fonds de réserve est-il géré? | 40 |
| Comment les différends sont-ils gérés? | 40 |

| | |
|---|-----------|
| 6. Vente ou départ d'un logement en location viagère..... | 42 |
| Comment se fait la commercialisation d'un intérêt sur un bail viager?..... | 42 |
| Comment se fait la vente d'un intérêt sur un bail viager?..... | 42 |
| Comment le prix est-il établi?..... | 43 |
| Est-ce que je peux choisir mon acheteur?..... | 44 |
| Qu'est-ce que les frais de transfert et à quoi servent-ils?..... | 44 |
| Est-ce que je dois passer par un agent immobilier?..... | 45 |
| Est-ce que je peux emménager dans le foyer de soins de longue durée de l'organisme de parrainage quand je serai prêt?..... | 46 |
| Un organisme de parrainage peut-il résilier mon bail?..... | 46 |
| Qu'arrivera-t-il si je meurs?..... | 47 |
| Annexes..... | 48 |
| Annexe A : Cinq conseils rapides au sujet des intérêts sur les baux viagers..... | 48 |
| Annexe B : Cinq modèles de base de la location viagère..... | 49 |
| Annexe C : Éléments financiers se rapportant à un intérêt sur un bail viager..... | 52 |
| Annexe D : Réalisation d'un complexe de logements en location viagère..... | 53 |



GLOSSAIRE

bail viager Contrat qui donne au détenteur du bail viager (c.-à-d. l'acheteur) le droit d'occuper le logement en location viagère.

complexe Ensemble de tous les logements en location viagère gérés par un organisme de parrainage sur une parcelle de terrain ou dans un immeuble à appartements.

détenteur d'un bail viager Personne qui achète (et, partant, possède) le droit d'occuper un logement en location viagère.

droit d'occuper Ce que le détenteur d'un bail viager possède. La personne qui achète un intérêt sur un bail viager n'achète pas un bien immeuble. La propriété de l'immeuble demeure entre les mains de l'organisme de parrainage. Le bail viager donne à l'acheteur le droit d'occuper un logement et d'y vivre pendant une longue période, habituellement toute sa vie.

intérêt sur un bail viager Le droit d'occuper un logement en location viagère; ce que le détenteur du bail possède autre que le bien immeuble. Quand vous achetez un bien immeuble, vous possédez un titre foncier. Quand vous achetez un logement en location viagère, vous possédez un intérêt sur ce logement. Certains détenteurs de bail viager enregistrent leur intérêt sur le titre foncier, mais la plupart ne le font pas.

logement en location viagère L'habitation : soit une maison unifamiliale, une maison en rangée ou un appartement.

organisme de parrainage L'organisme qui développe ou exploite un complexe de logements en location viagère et possède habituellement le titre foncier du terrain sur lequel est construit le complexe. Il s'agit habituellement d'un fournisseur de logements sans but lucratif ou de bienfaisance, d'un organisme de personnes âgées, d'une église ou d'un groupe confessionnel, d'un club philanthropique ou d'une association ethnique.

résident Personne qui vit dans un logement en location viagère, qu'elle soit ou non le détenteur du bail.

SOMMAIRE

Le présent guide de ressources contient des renseignements qui favorisent la protection des consommateurs. Il est destiné aux acheteurs de baux viagers et aux résidents de logements à location viagère, mais il pourrait être utile aussi aux représentants des secteurs juridique et financier, de l'immobilier et des assurances, ainsi qu'aux organismes de parrainage.

La location viagère est de plus en plus répandue, particulièrement chez les adultes plus âgés capables de vivre de façon autonome. Dans un logement à location viagère, vous n'êtes pas propriétaire d'un bien immeuble; vous détenez un intérêt dans ce bien en échange du versement initial d'un montant forfaitaire et du paiement de frais d'entretien mensuels et d'impôts fonciers. La location viagère vous donne le droit d'occuper un logement, ou d'y vivre, sans en être propriétaire.

Les pages qui suivent contiennent des définitions de concepts de base et des renseignements sur le logement à location viagère, notamment sur les critères communs d'admissibilité à la résidence et les services généralement offerts dans un complexe de logements en location viagère. Au moyen d'exemples, il donne des renseignements illustrant à quoi ressemble la vie dans un complexe de logements à location viagère et des renseignements importants dont vous devez tenir compte si vous achetez ou vendez un logement en location viagère.

La location viagère se situe à mi-chemin entre la vie autonome dans un logement dont vous êtes propriétaire ou locataire et la vie dans une maison de retraite ou un établissement de soins de longue durée. La vie dans un logement à location viagère comprend moins d'options de soins qu'une maison de retraite ou un établissement de soins de longue durée.

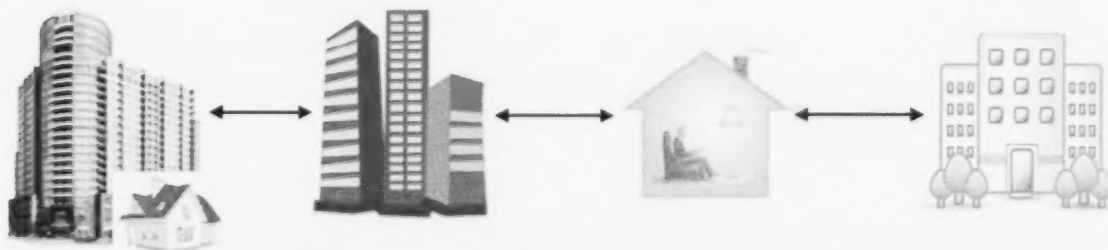
Par exemple :

Propriété ou location
d'une maison ou d'un
condominium

Communauté de
location viagère

Maison de retraite

Établissement de soins
de longue durée



QU'EST-CE QUE LA LOCATION VIAGÈRE?

INTRODUCTION

Le logement en location viagère est une option de logement de plus en plus répandue, en particulier chez les adultes capables de vivre de façon autonome.

Les logements en location viagère sont habituellement créés et exploités par des organismes sans but lucratif ou des organismes de bienfaisance qu'on appelle « organismes de parrainage ». Certains logements sont des maisons, d'autres sont des appartements. Ils sont habituellement un peu moins chers que des condominiums de dimensions semblables situés dans le quartier. À l'instar des propriétaires de condominiums, les détenteurs de baux viagers continuent de payer les frais d'entretien mensuels et les impôts fonciers en plus du prix d'achat.

Les acheteurs de logements en location viagère sont souvent des personnes âgées qui veulent emménager dans une plus petite demeure pour différentes raisons, dont les suivantes :

- moins de responsabilités pour l'entretien de la demeure;
- accès à des programmes sociaux et récréatifs et, parfois, à certains soins et à des services de repas fournis par l'organisme de parrainage sur place;
- sentiment d'appartenance (surtout pour les personnes âgées, mais aussi pour les membres de certaines religions ou nationalités);
- abordabilité : peut être plus abordable qu'un condominium dans le quartier, étant donné le genre de tenure (intérêt plutôt que propriété), l'absence d'hypothèques conventionnelles et l'exemption des droits de cession immobilière.

La plupart des organismes de parrainage assurent un entretien de base comprenant l'entretien des pelouses et le déneigement. Certains vont plus loin, notamment en changeant les filtres des systèmes de chauffage, en réparant la plomberie et l'électricité ou en surveillant l'intérieur et l'extérieur de la demeure pendant que les détenteurs de bail sont absents.

D'autres organismes de parrainage offrent un large éventail de services : allant, par exemple, de la lessive à l'entretien ménager et aux repas en passant par des services de soutien comme le bain, le transport et des rappels de prendre ses médicaments. Ces services supplémentaires peuvent être inclus dans les frais mensuels ou être offerts moyennant un coût supplémentaire.

LE SAVEZ-VOUS?

Les premiers complexes de logements en location viagère au Canada ont été bâtis à la fin des années 1970 et au début des années 1980. On en compte maintenant plus de 300, dont 135 en Ontario.

Certains complexes offrent un environnement religieux ou culturel spécifique. Les acheteurs de logements en location viagère dans ces complexes sont souvent attirés par la possibilité de vivre dans des endroits qui fournissent des services dans une langue autre que l'anglais ou le français ou des programmes propres à une culture spécifique.

NOTA : Lorsqu'une personne achète un logement en location viagère, elle signe une convention avec l'organisme de parrainage. Celle-ci ne donne pas la propriété à l'acheteur, mais plutôt le droit d'occuper le logement jusqu'à ce qu'il vende le bail ou qu'il décède. Ce droit est assujéti à certaines conditions énoncées dans le bail. Assurez-vous de lire le bail attentivement pour en comprendre les conditions et voir quels services sont offerts.

Y A-T-IL DIFFÉRENTS GENRES DE LOGEMENT EN LOCATION VIAGÈRE?

Oui. La location viagère peut prendre différentes formes. Chaque modèle repose sur la façon dont le prix initial est établi et la façon dont l'intérêt sur le bail viager est par la suite revendu.

En Ontario, presque tous les baux viagers sont fondés sur ce qu'on appelle la valeur marchande. C'est donc dire que si vous vendez votre intérêt sur le bail viager à un prix plus élevé que ce que vous avez payé, vous ou votre succession réaliserez un profit; par contre, si vous le vendez à un prix inférieur à celui que vous avez payé, vous ou votre succession subirez une perte.

Dans tous les autres modèles, le potentiel de profit ou de perte est généralement le fait de l'organisme de parrainage. Dans ces cas, les détenteurs de baux savent au moment d'acheter le bail viager combien d'argent ils recevront lorsqu'ils quitteront les lieux. Les organismes de parrainage indiquent soit un montant exact, soit la formule qu'ils utiliseront pour calculer le montant.

Le présent guide examine le modèle fondé sur la valeur marchande. Pour connaître les différents modèles de location viagère, consultez l'**annexe B**. Pour de plus amples détails sur le processus de revente, voir la **section 6**.

DÉFINITION DE LA LOCATION VIAGÈRE

L'acheteur achète le droit d'occuper un logement pendant une longue période, souvent pendant toute sa vie. Il verse un important montant forfaitaire initial et assume ensuite les frais d'entretien mensuels et les impôts fonciers.

QUE SIGNIFIE « DROIT D'OCCUPER »?

À titre de détenteur d'un bail viager, vous n'êtes pas propriétaire d'un bien immobilier, mais plutôt d'un intérêt sur ce bien. Cet intérêt vous donne le droit d'occuper un logement, c'est-à-dire d'y vivre, plutôt que d'en être propriétaire. C'est donc dire que :

- vous n'êtes pas propriétaire du logement. L'organisme de parrainage continue d'être propriétaire du bien immobilier. Vous n'assumez donc pas le passif qui se rattache à un bien important;
- à votre décès, vos héritiers pourront hériter de l'intérêt sur le bail viager, mais non du droit d'occuper le logement. Ils pourront donc profiter de la vente de votre intérêt sur le bail viager, mais ne pourront pas automatiquement emménager dans votre demeure.

*(Cependant, vos héritiers peuvent demander d'emménager dans le logement en location viagère. C'est à l'organisme de parrainage de prendre cette décision. Consultez la **section 2** pour connaître les critères d'admissibilité.)*

EXEMPLE :

Julie est décédée à l'âge de 76 ans et son fils Philippe, 52 ans, hérite de son intérêt sur le bail viager, d'une valeur de 225 000 \$. Philippe est le seul héritier et présente une demande pour emménager dans le logement en location viagère. On lui répond qu'il ne satisfait pas au critère d'âge (55 ans). Philippe décide alors de vendre l'intérêt sur le bail viager. Il envisage de présenter une demande pour acheter son propre logement en location viagère dans trois ans, lorsqu'il aura l'âge voulu.

LE DÉTENTEUR D'UN BAIL VIAGER EST-IL CONSIDÉRÉ COMME UN LOCATAIRE OU UN PROPRIÉTAIRE?

Ni l'un ni l'autre. Tous les modèles de location viagère partagent certaines des mêmes caractéristiques de la location ordinaire et de la propriété. Vous n'êtes pas propriétaire d'un bien immobilier, mais vous possédez le droit d'occuper un logement.

Le tableau ci-dessous montre certaines similitudes et différences entre la location ordinaire, la propriété d'un condominium et les modèles de location viagère fondée sur la valeur marchande (Vous trouverez à l'**annexe B** une description des autres modèles de location viagère).

TABLEAU 1.1 COMPARAISON DE LA LOCATION VIAGÈRE À D'AUTRES FORMES DE LOGEMENT

| | Location ordinaire | Propriété d'un condominium | Location viagère fondée sur la valeur marchande |
|---------------------------------|--------------------|----------------------------|---|
| Est propriétaire du bien | Non | Oui | Non |
| A une valeur nette | Non | Oui | Oui |
| Enregistré sur le titre foncier | Non | Oui | Parfois; rarement |
| Frais mensuels à payer | Oui | Oui | Oui |
| Participation à la gestion | Non | Oui | Parfois; habituellement, un conseil de résidents fait des recommandations au conseil d'administration |

Ces différences sont analysées plus en détail dans tout le guide.

QUI FOURNIT LES LOGEMENTS EN LOCATION VIAGÈRE?

La plupart des complexes de logements en location viagère appartiennent à des organismes sans but lucratif et de bienfaisance établis, et sont gérés par eux, dont les suivants :

- groupes confessionnels
- associations culturelles
- clubs philanthropiques
- organismes de personnes âgées
- fournisseurs de logements

Bon nombre de ces organismes offrent aussi d'autres formes de logement. Par exemple, un organisme de parrainage peut également offrir des établissements de soins de longue durée, des maisons de retraite ou des logements sociaux. Ces organismes voient les logements en location viagère comme un moyen d'élargir les options de logement disponibles dans les collectivités qu'ils desservent. Beaucoup de complexes de logements en location viagère sont situés sur les mêmes terrains que ces autres formes de logement.

La plupart des promoteurs sans but lucratif de logements en location viagère demeurent propriétaires et gérants des complexes après que la construction est terminée.

COMBIEN DE TEMPS DURE UN BAIL VIAGER?

Un bail viager dure jusqu'à la fin de la vie de son détenteur ou jusqu'à ce que ce dernier décide de déménager¹. Une minorité de complexes établissent une durée fixe, par exemple, 49 ans. Un organisme de parrainage peut prendre cette mesure pour :

- démontrer clairement que l'acheteur achète un bail et non un bien immobilier;
- faire en sorte que le bail viager d'un acheteur ne dure pas plus longtemps que le bail que l'organisme de parrainage a signé pour le terrain.

Dans les deux cas, le bail viager peut être renouvelé lorsqu'il arrive à échéance si l'occupation du logement continue. Vous devriez examiner attentivement le bail viager pour voir comment on y définit la durée de l'occupation. Si une durée déterminée est prévue, vous devriez vous informer sur les dispositions de renouvellement.

Le bail viager énonce les conditions auxquelles il peut se terminer plus tôt. Celles-ci comprennent habituellement ce qui suit :

- le détenteur du bail ne paie pas les frais mensuels;
- le détenteur du bail ne suit pas les règles et règlements du complexe (p. ex., bruit excessif tard le soir);
- le détenteur du bail ne peut pas vivre de façon autonome sans présenter un risque pour sa santé ou sa sécurité ou celles de ses voisins.

Lorsqu'un détenteur de bail décède, son bail viager est alors cédé à son conjoint ou à sa conjointe, le cas échéant. Cependant, la conjointe ou le conjoint survivant doit satisfaire aux critères d'admissibilité de l'organisme de parrainage. Par exemple, les organismes de parrainage demandent habituellement que les détenteurs de bail aient au moins 55 ans afin de maintenir une communauté d'adultes plus âgés. La conjointe ou le conjoint peut également avoir à acquitter des frais de transfert. Si cela vous préoccupe, vous devriez soulever la question avec l'organisme de parrainage avant d'acheter un logement en location viagère (Pour un complément d'information sur les critères d'admissibilité et les frais de transfert, consultez les **sections 2 et 6**).

¹ La plupart des baux viagers fondés sur la valeur marchande vous permettent de céder votre intérêt sur le bail à votre succession. Techniquement, le bail dure plus longtemps qu'une vie. Cependant, vos héritiers peuvent profiter de la vente de votre bail, mais ils ne pourront pas emménager dans le logement sans d'abord présenter une demande à l'organisme de parrainage et satisfaire à ses critères d'admissibilité.

EXEMPLE :

Thomas, un détenteur d'un bail viager de 59 ans, meurt en laissant derrière lui sa conjointe, Janette, 53 ans. Janette est autonome, mais l'âge requis pour résider dans la communauté de location viagère est 55 ans. Janette demande à l'organisme de parrainage la permission de continuer de vivre dans le logement. L'organisme de parrainage décide d'être souple et permet à Janette de continuer de vivre dans le logement. Celle-ci doit toutefois acquitter des frais de transfert et signer un nouveau bail viager avec l'organisme de parrainage.

CADRE LÉGISLATIF RÉGISSANT LA LOCATION VIAGÈRE

Contrairement à la location ordinaire (qui relève de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*) et aux condominiums (assujettis à la *Loi de 1998 sur les condominiums*), aucune loi ne régit spécifiquement la location viagère en Ontario.

Beaucoup de lois s'appliquent à la location viagère au même titre qu'elles s'appliquent à d'autres formes de logement, notamment :

- le *Code de prévention des incendies*
- le *code du bâtiment*
- la *Loi sur l'aménagement du territoire*
- le *Code des droits de la personne de l'Ontario*

Deux lois ontariennes font expressément mention de bail viager :

- la *Loi sur l'évaluation foncière* précise qu'un logement en location viagère est réputé résidentiel aux fins de l'impôt (plutôt que commercial, par exemple) au même titre qu'une maison ou un condominium;
- la *Loi sur les droits de cession immobilière* dispose que les acheteurs d'un intérêt sur un bail viager n'ont pas à payer les droits de cession immobilière pourvu que :
 - o l'acheteur prévoie de vivre dans le logement;
 - o le complexe de logements en location viagère ait été bâti et soit exploité par un organisme sans but lucratif.

La *Loi de 2010 sur les maisons de retraite* peut s'appliquer à certains organismes de parrainage de location viagère qui offrent des services tels que les repas et l'aide aux résidents pour l'alimentation, le bain et les soins d'hygiène personnelle.

DROITS DE
CESSION
IMMOBILIÈRE

Les droits de cession immobilière désignent un montant que vous versez à la province (ou, dans certains cas, à la municipalité) quand vous achetez un terrain ou un intérêt sur un terrain (y compris les immeubles).

Le bail viager que signent l'acheteur et l'organisme de parrainage constituent le principal document juridique qui régit la location viagère. Ce document est appelé de différentes façons, dont :

- entente de location viagère
- accord de location viagère
- convention de location viagère

Ce bail est un contrat qui lie les parties et qui peut être exécuté dans un tribunal, au besoin. Assurez-vous de le lire attentivement avant de décider d'acheter ou non un intérêt sur ce bail, comme vous le feriez pour tout autre document juridique. Il est judicieux de demander conseil à un avocat, mais vous devriez vous assurer d'abord que l'avocat que vous envisagez de consulter s'y connaît en baux viagers (Pour un complément d'information sur l'engagement d'un avocat, consultez la **section 3**).

EN DÉFINITIVE

Le bail viager est le document juridique qui énonce les droits et obligations des détenteurs d'un bail viager. Prenez soin de le lire attentivement avant de vous engager!

2.

QUI VIT DANS UN LOGEMENT EN LOCATION VIAGÈRE?

QUELS SONT LES CRITÈRES D'ADMISSIBILITÉ?

Voici une liste des critères généraux d'admissibilité; chaque organisme de parrainage de location viagère peut établir ses propres critères :

A. Âge

La location viagère est généralement destinée aux aînés et aux adultes plus âgés, mais ce groupe d'âge est défini différemment d'un organisme de parrainage à un autre :

- certains ciblent les personnes de 50 ans ou plus;
- d'autres s'adressent aux personnes de 65 ans ou plus;
- d'autres établissent leur critère d'âge entre ces deux points.

B. Capacité de vivre de façon autonome

Les résidents de logements en location viagère doivent être capables de vivre de façon autonome. Lorsqu'un résident a besoin d'un niveau de soins supérieur à ce que l'organisme de parrainage, les membres de la famille, les soignants ou les préposés aux services de soutien offrent, il arrive souvent qu'il doive quitter son logement. Les organismes de parrainage peuvent collaborer avec le résident pour l'aider à trouver une autre forme de logement, comme un établissement de soins de longue durée ou un logement avec services de soutien pour les personnes âgées.

Vous devriez discuter de ces critères d'admissibilité et d'autres avec le représentant de l'organisme de parrainage avant d'acheter un logement en location viagère.

QU'ARRIVERA-T-IL SI JE PERDS MON AUTONOMIE?

Lorsqu'ils évaluent la capacité d'un résident à vivre de façon autonome, les organismes de parrainage tiennent compte des besoins et de la situation de chaque personne. Ils examinent si les résidents :

- **sont capables d'accomplir les tâches de base** sans aide (p. ex., faire la cuisine, manger, s'habiller, prendre un bain);

ADMISSIBILITÉ

Deux critères d'admissibilité sont communs à presque tous les complexes de logements en location viagère :

- **âge – les acheteurs doivent avoir au moins un certain âge;**
- **capacité de vivre de façon autonome – avec les soutiens disponibles.**

- **ont accès aux services de soutien** qui leur permettent de vivre de façon autonome (p. ex., visites régulières de membres de la famille ou de préposés aux services de soutien pour aider aux tâches de base; capacité d'engager un soignant résident);
- **représentent un danger possible** pour eux-mêmes ou d'autres résidents de l'immeuble (p. ex., oublier d'éteindre la cuisinière ou de fermer un robinet).

L'organisme de parrainage discutera des préoccupations directement avec le résident. Selon les circonstances, il peut également demander une rencontre avec les membres de la famille du résident ou une évaluation officielle par un médecin, un ergothérapeute ou un travailleur social.

Les baux viagers permettent habituellement aux organismes de parrainage de résilier le bail en donnant un préavis de 30 jours s'ils déterminent que le résident n'est plus capable de vivre de façon autonome. En pratique, toutefois, cela se fait rarement. En vertu du *Code des droits de la personne de l'Ontario*, les organismes de parrainage des logements en location viagère ont le devoir de faire des accommodements qui tiennent compte des handicaps physiques et mentaux sans subir ou causer un préjudice injustifié² :

- Certains promoteurs peuvent aider les résidents à prendre contact avec des préposés aux services de soutien externes par l'entremise du centre local d'accès aux soins communautaires (CASC) ou d'autres organismes de services de soutien de la communauté.
- Certains organismes de parrainage peuvent fournir des services comme la livraison de repas congelés, les appels téléphoniques pour rappeler aux personnes de prendre leurs médicaments ou une aide pour prendre le bain. (Pour ces services, des frais supplémentaires peuvent être demandés.)

² Pour un organisme de parrainage de logements en location viagère, un « préjudice injustifié » pourrait comprendre des accommodements qui mettraient les autres résidents en danger ou représenteraient un fardeau financier ingérable pour l'organisme.

CENTRES D'ACCÈS AUX SOINS COMMUNAUTAIRES (CASC)

Il existe 14 CASC dans les collectivités de l'Ontario, qui fonctionnent par l'entremise du ministère de la Santé et des Soins de longue durée. Les conseils et les services fournis par les CASC sont assurés par l'Assurance-santé de l'Ontario. Les services offerts comprennent ce qui suit :

- **Aider les gens à demeurer plus longtemps chez eux en leur offrant des soins à domicile et en coordonnant les soins de santé dans leur communauté, y compris les services de soutien spécialisés.**
- **Donner des renseignements sur les options en matière de soins de longue durée s'il devient trop difficile de vivre de façon autonome à la maison.**

EXEMPLE :

Jeanne, 73 ans, vit dans le complexe de logements en location viagère GreenHome depuis 15 ans. Il y a deux ans, sa santé a commencé à se détériorer. Le personnel de GreenHome lui téléphone tous les matins pour lui rappeler de prendre ses médicaments. Il n'y avait pas de programme de distribution de repas, alors la famille de Jeanne a commencé à lui apporter des repas. Des travailleurs de soins à domicile venaient trois fois par semaine pour aider Jeanne à prendre son bain et à faire sa toilette. Il y a un mois, Jeanne a malencontreusement oublié d'éteindre le rond de la cuisinière et un rouleau de papier essuie-tout a pris feu. Le centre d'accès aux soins communautaires a collaboré avec Jeanne et sa famille pour lui trouver une chambre dans un foyer de soins de longue durée (SLD) situé à proximité. Le foyer de SLD estimait que l'attente serait de deux mois. La famille de Jeanne a engagé une soignante résidente et l'organisme de parrainage de logements en location viagère a accepté de garder Jeanne jusqu'à ce qu'une chambre se libère au foyer de SLD.

Lorsque des résidents ont besoin de plus de soins que ce qu'ils peuvent avoir dans leurs résidence actuelle, les organismes de parrainage peuvent collaborer avec eux (et leur famille, au besoin) pour trouver un logement qui leur conviendra mieux. Ce processus peut prendre plusieurs mois.

QU'ARRIVE-T-IL SI MA CONJOINTE OU MON CONJOINT N'A PAS L'ÂGE REQUIS?

L'âge de votre conjointe ou conjoint ne devrait pas nuire à votre capacité d'acheter un intérêt sur un bail viager si vous prévoyez tous les deux de vivre dans le logement en question. Dans la plupart des complexes de logements en location viagère, c'est **soit vous, soit votre conjointe ou conjoint** qui doit satisfaire au critère d'âge.

Si vous décédez et que votre conjointe ou conjoint n'a pas l'âge requis, strictement parlant, elle ou il ne pourra pas continuer à vivre dans le complexe. L'organisme de parrainage peut, à son entière discrétion, décider si la conjointe ou le conjoint survivant peut continuer de demeurer dans le complexe ou prendre possession du bail. La décision est habituellement favorable, pourvu que la conjointe ou le conjoint soit capable de vivre de façon autonome et satisfasse aux autres critères d'admissibilité.

Cependant, si cette question vous préoccupe, vous devriez vous informer auprès de l'organisme de parrainage avant d'acheter l'intérêt sur le bail viager.

MES ENFANTS OU MES PETITS-ENFANTS POURRONT-ILS VENIR VIVRE AVEC MOI?

Les organismes de parrainage ne permettent généralement pas aux détenteurs d'un bail viager d'inviter leurs enfants ou leurs petits-enfants à vivre avec eux pour les raisons suivantes :

- **Qualité marchande.** La plupart des détenteurs d'un bail viager font valoir que l'une des principales attractions de la location viagère est la possibilité de vivre dans une communauté de personnes âgées et d'adultes plus âgés. Si un organisme de parrainage permettait aux plus jeunes membres d'une famille d'emménager dans le complexe, cela pourrait changer le caractère unique de la communauté et réduire l'intérêt que présente le complexe pour les acheteurs actuels et éventuels.
- **Mode de vie.** Tous les programmes et services offerts sur place, comme les programmes sociaux et récréatifs ou encore les soins et les repas, sont conçus pour répondre spécifiquement aux besoins des personnes âgées.
- **Conception.** Les logements en location viagère sont généralement conçus pour les personnes âgées et les adultes plus âgés. Les organismes de parrainage s'emploient à faire en sorte que les logements soient disposés en tenant compte des problèmes croissants de mobilité.

Cependant, les organismes de parrainage peuvent faire exception. Il y a eu des cas où un organisme de parrainage a permis au jeune membre de la famille d'un résident de demeurer avec le résident temporairement. D'autres peuvent permettre aux membres de la famille d'emménager avec le résident s'ils agissent à titre de principal soignant du résident.

UNE SOIGNANTE OU UN SOIGNANT À PLEIN TEMPS PEUT-IL EMMÉNAGER AVEC MOI?

La plupart des complexes de logements en location viagère permettent aux soignants d'emménager dans la demeure d'un résident. Le soignant peut être un membre de la famille de plus de 18 ans ou un préposé aux services de soutien que vous avez engagé. Vous devez obtenir l'approbation de l'organisme de parrainage.

QUELS AUTRES FACTEURS DEVRAIS-JE PRENDRE EN CONSIDÉRATION?

À titre de consommateur avisé, vous voudrez peut-être prendre en considération les facteurs suivants avant de décider d'acheter un logement en location viagère :

- Revenus et actifs
- Mode de vie

A. Revenus et actifs

L'achat d'un intérêt sur un bail viager nécessite un paiement initial important. Lorsque vous examinez si vous pouvez ou non vous permettre de faire ce paiement, vous devriez également déterminer si vous pouvez vous permettre les coûts continus supplémentaires. Ces coûts comprennent les frais mensuels imposés par l'organisme de parrainage. Il se peut aussi que vous ayez à payer les impôts fonciers, acquitter les factures des services publics et assumer les coûts des soins et des services de repas le cas échéant.

Pour obtenir des renseignements sur les prêts bancaires auxquels vous pourriez avoir droit pour faire le paiement initial, veuillez consulter la **section 3**.

Pour de plus amples détails concernant les coûts supplémentaires possibles, voyez la **section 5**.

B. Mode de vie

Tous les complexes de logements en location viagère forment leur propre communauté. Avant d'acheter un logement en location viagère, vous voudrez peut-être examiner si la communauté actuelle d'un complexe particulier correspond à vos intérêts et à votre mode de vie.

- **Activité.** Dans certaines communautés de location viagère, les résidents sont très actifs et on y retrouve beaucoup d'activités planifiées. Dans d'autres, les résidents préfèrent passer du temps seuls ou avec des amis intimes, et il y a peu d'activités planifiées.
- **Langue et culture.** Certains complexes de logements en location viagère servent une communauté ethnique ou culturelle particulière. Les programmes et activités peuvent se faire dans une langue autre que l'anglais ou le français (p. ex., chinois, allemand, néerlandais). Les repas peuvent être préparés en fonction de certaines cultures spécifiques.
- **Religion.** Certains complexes de logements en location viagère ont été fondés par une institution confessionnelle particulière avec laquelle ils demeurent liés. Ils peuvent offrir des services religieux réguliers et avoir un aumônier, un ministre du culte ou un autre genre de conseiller spirituel.

Veuillez prendre note que vous pouvez acheter un intérêt sur un bail viager dans l'un de ces complexes même si vous n'êtes pas membre de la communauté ethnique, culturelle, linguistique ou religieuse qu'il sert.

Règles. Tous les organismes de parrainage ont établi des règles qui régissent les comportements des résidents. Par exemple, beaucoup d'organismes de parrainage imposent des restrictions sur le tabagisme. Presque tous ont établi des règles qui limitent le nombre et le genre d'animaux de compagnie qu'un résident peut avoir, ainsi que leur taille (Consultez la **section 5** pour un examen détaillé des règles communes aux complexes de logements en location viagère).

Si vous envisagez d'acheter un logement en location viagère, vous pourriez demander à l'organisme de parrainage quelles règles il a établies, particulièrement si vous partez d'une maison unifamiliale pour vous établir dans un appartement. Partager une clôture avec un voisin n'équivaut pas à partager des espaces communs, des corridors ou des ascenseurs.

Les réponses que l'organisme de parrainage donnera à vos questions vous aideront à décider si oui ou non vous voulez vivre à cet endroit.

EST-CE QUE JE PEUX SOUS-LOUER MON LOGEMENT?

Certains détenteurs d'un bail viager passent de longues périodes hors de leur demeure. Par exemple, ils peuvent prendre de longues vacances ou être hospitalisés pour une longue période. Dans ces cas, ils veulent parfois savoir s'ils peuvent sous-louer leur logement à une autre personne.

La plupart des organismes de parrainage de location viagère **interdisent la sous-location**. Voilà un autre aspect à étudier au moment de décider d'acheter ou non un intérêt sur un bail viager.

Les organismes de parrainage qui permettent la sous-location exigent habituellement que les sous-locataires :

- satisfassent aux critères d'admissibilité que l'organisme de parrainage a établis;
- soient capables de vivre de façon autonome;
- connaissent et acceptent les conditions du bail viager (dans certains cas, l'organisme de parrainage exige que le détenteur du bail viager et le sous-locataire signent un nouveau bail ou un bail modificateur pour s'assurer que tout le monde est assujéti aux mêmes conditions).

Certains baux viagers accordent aux organismes de parrainage le droit d'approuver ou de rejeter la personne à qui vous envisagez de sous-louer votre logement.

Veuillez noter que si un sous-locataire ne paie pas les frais mensuels, vous devrez effectuer ces paiements.

3.

ACHAT D'UN LOGEMENT EN LOCATION VIAGÈRE

QUELLES QUESTIONS DEVRAIS-JE POSER À UN ORGANISME DE PARRAINAGE DE LOGEMENTS EN LOCATION VIAGÈRE AVANT DE SIGNER UN BAIL?

La liste de questions qui suit vise à vous aider à aborder tous les éléments importants avant de signer ou d'acheter un intérêt sur un bail viager. Comme elle n'est pas exhaustive, vous aurez peut-être d'autres questions à poser pour bien comprendre les conditions du bail. Les réponses à la plupart de ces questions devraient être incluses dans le bail viager, que vous devriez lire attentivement avant de vous engager.

Si vous achetez un intérêt sur un bail viager dans un nouveau complexe d'habitation, vous aurez peut-être d'autres questions à poser. Celles-ci sont examinées à la **section 4**.

| Questions | Pourquoi est-ce important? |
|---|---|
| A. Renseignements généraux concernant le complexe de logements en location viagère | |
| Pourriez-vous me donner le nom et les coordonnées du gérant de l'immeuble? | Le gérant de l'immeuble est chargé de surveiller le fonctionnement du complexe de logements en location viagère et représente habituellement la principale source d'information. |
| B. Processus de vente et de revente | |
| La location viagère est-elle fondée sur la valeur marchande ou un autre modèle (p. ex., indice des prix, solde dégressif; pour des renseignements, veuillez consulter l' annexe B)? | Il est important de clarifier les conditions d'achat et de revente éventuelle d'un intérêt sur un bail viager. De nombreuses dispositions sont identiques ou semblables aux conditions de propriété d'une maison ou d'un condominium, mais d'autres sont différentes. |
| Est-ce que je devrai payer les droits de cession immobilière si j'achète un intérêt sur un bail viager? | L'organisme de parrainage peut vous demander de vendre votre intérêt sur le bail viager à quelqu'un se trouvant sur la liste d'attente et il peut se réserver le droit de vous offrir un montant identique à toute autre offre que vous avez reçue. |
| Quel est le processus de revente? | |
| Quel pourcentage du prix de revente l'organisme de parrainage garde-t-il à titre de frais de transfert (aussi appelés frais d'administration)? | |
| L'organisme de parrainage garde-t-il d'autres frais, comme les frais de remise en état, du prix de revente? | |

| Questions | Pourquoi est-ce important? |
|---|--|
| C. Frais mensuels | |
| À combien s'élèvent les frais d'entretien mensuels? | Outre le prix d'achat de votre intérêt sur le bail viager, vous devrez tenir compte d'autres coûts continus que vous aurez à assumer lorsque vous déciderez de vivre ou non dans un logement en location viagère. Consultez l'annexe C pour de l'information sur les éléments financiers se rapportant à un bail viager. Les impôts fonciers, le chauffage, l'électricité, la câblodistribution et Internet ne sont peut-être pas couverts par les frais mensuels. |
| Comment les changements aux frais mensuels sont-ils déterminés? Y a-t-il une limite aux augmentations annuelles? | |
| Pouvez-vous diviser ce que les frais mensuels couvrent et comment ils sont calculés? | |
| Quels autres montants devrai-je assumer en plus des frais mensuels? | |
| D. Fonds de réserve | |
| Combien d'argent le fonds de réserve contient-il? | Le fonds de réserve est un compte que l'organisme de parrainage tient pour les futures réparations et remplacements majeurs. Il peut s'agir des murs extérieurs, du toit, des portes et des fenêtres ainsi que du système de chauffage et de climatisation. Il est important que vous sachiez si le fonds de réserve est suffisant pour les réparations actuelles et futures. Votre avocat pourra aussi vous aider à le déterminer. Une étude du fonds de réserve a pour but de veiller à ce que l'argent contenu dans le fonds de réserve et le montant des contributions recueillies aux fins du fonds de réserve soient suffisants pour assumer les coûts prévus des réparations et remplacements majeurs dans l'immeuble. |
| Engagez-vous un professionnel de l'extérieur pour mener régulièrement des études du fonds de réserve? Quand la dernière étude a-t-elle été faite? Que dit-elle? Est-ce que je peux la voir? | |
| La dernière étude du fonds de réserve a-t-elle établi les réparations nécessaires? Le fonds de réserve actuel est-il suffisant pour assumer le coût des réparations? | |
| Y a-t-il des restrictions quant à l'utilisation du fonds de réserve? | |
| E. Renseignements financiers | |
| Pouvez-vous me donner un double du budget du complexe de logements en location viagère pour l'année en cours et, si possible l'année suivante? | Vous devriez confirmer que les finances du complexe sont bien gérées. Votre avocat peut également vous aider à le déterminer. Les états financiers donnent des renseignements sur les activités financières du complexe de logements en location viagère. La vérification |
| Les résidents peuvent-ils obtenir un double du budget chaque année? | |

| Questions | Pourquoi est-ce important? |
|---|---|
| <p>Pourriez-vous rendre publics les derniers états financiers annuels et le rapport du vérificateur y afférent? (Dans la négative, pourriez-vous m'informer des emprunts que la société de location viagère ou l'organisme de parrainage a contractés?)</p> <p>Quelle est votre politique sur l'utilisation des fonds excédentaires?</p> <p>Les résidents ont-ils la possibilité de donner leur point de vue avant que des décisions majeures ne soient prises sur les grandes dépenses, comme les réparations et les remplacements majeurs, le réaménagement ou les agrandissements?</p> | <p>annuelle désigne le processus par lequel un comptable examine les états financiers du complexe et en vérifie l'exactitude.</p> <p>Les fonds excédentaires sont les sommes qui restent après que toutes les dépenses de fonctionnement ont été acquittées.</p> |
| F. Passif | |
| <p>La société de location viagère ou l'organisme de parrainage est-il impliqué dans une action juridique?</p> <p>Y a-t-il eu ou prévoyez-vous des changements importants dans l'actif ou le passif de la société?</p> | <p>Il est important de confirmer que l'organisme de parrainage de logements en location viagère est financièrement stable et qu'il ne fait pas l'objet d'éventuelles actions juridiques. Votre avocat peut également vous aider à déterminer cela.</p> <p>Les jugements rendus à l'encontre de la société de location viagère ou de l'organisme de parrainage peuvent se solder par des pertes financières pour le complexe d'habitation.</p> <p>L'actif désigne les ressources que la société de location viagère possède et peut comprendre l'encaisse, les biens et le matériel. Le passif s'entend des obligations que la société doit rembourser et peut comprendre les emprunts bancaires et d'autres dettes.</p> |

| Questions | Pourquoi est-ce important? |
|---|--|
| G. Assurance | |
| Pouvez-vous me fournir un document confirmant l'assurance que vous avez pour votre propriété? | Vous devriez faire confirmer que le complexe de logements en location viagère est bien assuré. |
| Pouvez-vous me donner des détails sur la couverture d'assurance pour le complexe? | L'organisme de parrainage assure généralement les éléments communs et les composantes de base de l'immeuble. Dans le cas de maisons en rangée, les éléments communs comprennent habituellement les stationnements, les lampadaires, etc. Dans un immeuble d'appartements, les éléments communs peuvent comprendre les corridors, les salles communes, la plomberie et le câblage entre les logements mais pas nécessairement à l'intérieur de ceux-ci. |
| Qu'est-ce qui est couvert et n'est pas couvert? | |
| Les résidents doivent-ils faire assurer le contenu de leur logement (p. ex., meubles, effets personnels, etc.) ou souscrire une assurance pour couvrir les dommages qu'ils pourraient causer? | Qu'elle soit obligatoire ou non, il est toujours judicieux de faire assurer ses effets personnels et de souscrire une assurance responsabilité civile. |
| Les résidents doivent-ils avoir une autre forme d'assurance? | |
| Les résidents seront-ils informés de changements dans la couverture du complexe? | |
| H. Réparations | |
| Quels éléments de l'immeuble l'organisme de parrainage de logements en location viagère est-il chargé d'entretenir, de réparer ou de remplacer? | Il est important de confirmer comment les responsabilités pour la réparation et l'entretien du logement en location viagère sont divisées entre vous et l'organisme de parrainage. Dans certains complexes, les résidents sont responsables de la réparation ou du remplacement des électroménagers comme le four à micro-ondes ou le lave-vaisselle; dans d'autres, ce sont les organismes de parrainage qui s'en occupent. |
| Quels éléments de l'immeuble les résidents sont-ils chargés d'entretenir, de réparer ou de remplacer? | |

| Questions | Pourquoi est-ce important? |
|---|--|
| I. Règles et règlements | |
| <p>Comment les règles et les règlements sont-ils établis? Les résidents ont-ils leur mot à dire? Y a-t-il un comité de résidents ou un conseil consultatif en place? Des résidents siègent-ils au conseil d'administration?</p> <p>Puis-je avoir un double des règles ou règlements administratifs?</p> <p>Les résidents ont-ils leur mot à dire dans l'établissement des règles et des règlements administratifs? Ont-ils leur mot à dire dans le fonctionnement du complexe de logements en location viagère?</p> <p>Existe-t-il un processus pour résoudre les différends entre les résidents ou entre les résidents et les gestionnaires des complexes?</p> | <p>Les règles qui s'appliquent aux résidents des complexes de logements en location viagère varient d'un complexe à l'autre, tout comme ce qu'ils peuvent apporter à l'élaboration des règles et au fonctionnement du complexe.</p> <p>Si vous avez un animal de compagnie ou si vous fumez, vous voudrez peut-être poser des questions précises sur les règles qui existent à ces sujets.</p> |
| J. Services et programmes | |
| <p>Quels genres de services offrez-vous? Lesquels sont obligatoires et lesquels sont facultatifs?</p> <p>Quels genres d'activités récréatives offrez-vous?</p> | <p>Il serait utile de déterminer l'éventail de services qui vous sont offerts et leur coût. Par exemple, la plupart des organismes de parrainage fournissent des services de tonte des pelouses et de déneigement, généralement inclus dans les frais mensuels. Certains organismes de parrainage offrent un programme de repas, qui peut être obligatoire ou facultatif.</p> |

DEVRAIS-JE CONSULTER UN AVOCAT?

Certains organismes de parrainage exigent que les acheteurs prouvent qu'ils ont consulté un avocat de leur choix avant de signer un bail viager. D'autres recommanderont que les acheteurs obtiennent des conseils juridiques, mais ne l'exigeront pas. Dans ces cas, vous pouvez prendre une décision fondée sur vos recherches sur les antécédents de l'organisme de parrainage et sur votre connaissance du complexe de logements en location viagère.

Si vous décidez de consulter un avocat, vous devriez lui demander :

- s'il a de l'expérience en matière de baux viagers; si vous n'avez pas d'avocat, vous voudrez en choisir un qui s'y connaît en baux viagers;
- d'examiner le bail viager;
- d'examiner tout autre renseignement fourni par l'organisme de parrainage en réponse à vos questions.

Si vous ignorez comment trouver un avocat, le Barreau du Haut-Canada peut vous aider. Son service de référence vous fournit le nom d'avocats exerçant dans le domaine qui vous intéresse. L'avocat vous fournira une consultation gratuite de 30 minutes pour vous aider à déterminer vos droits et vos options.

Vous pouvez communiquer avec le service de référence du Barreau du Haut-Canada par téléphone, au 1 800 268-8326, sans frais, 416 947-3330 dans la région du grand Toronto), ou en ligne à lrs.lsuc.on.ca/lrs/.

COMBIEN UNE LOCATION VIAGÈRE COÛTE-T-ELLE?

Il existe différents modèles permettant de déterminer le prix d'une location viagère. Comme la majorité des complexes de logements en location viagère en Ontario reposent sur le modèle de la valeur marchande, les renseignements contenus dans la présente section sont fondés sur ce modèle (Pour obtenir des renseignements sur d'autres modèles, veuillez consulter **l'annexe B**).

Le prix de l'intérêt sur un bail viager fondé sur la valeur marchande est déterminé par les ventes récentes de condominiums comparables et d'autres baux viagers dans le quartier. Habituellement, un logement en location viagère coûtera un peu moins que des condominiums comparables.

CONSEIL

Pour déterminer si vous pouvez vous payer un logement en location viagère, n'oubliez pas de tenir compte des frais mensuels.

Pour déterminer si vous pouvez vous payer un logement en location viagère, n'oubliez pas que vous devrez également payer des frais mensuels. Vous devriez demander à combien s'élèvent ces frais et vous assurer que vous pouvez les payer (Pour un complément d'information sur les frais mensuels et d'autres coûts continus, veuillez consulter la **section 5**).

EST-CE QUE JE DEVRAI PAYER LES DROITS DE CESSION IMMOBILIÈRE?

Lors d'une transaction immobilière, l'acheteur doit généralement acquitter des « droits de cession immobilière ». Cependant, parce que l'achat d'un logement en location viagère ne constitue pas une transaction immobilière, la province de l'Ontario n'exige pas des acheteurs qu'ils paient les droits de cession immobilière. Cependant, deux conditions doivent être remplies :

- le complexe de location viagère doit avoir été élaboré par un organisme **sans but lucratif** ou un organisme de bienfaisance enregistré;
- l'acheteur doit avoir acheté le logement en location viagère pour l'utiliser comme résidence principale ou comme **résidence principale** de ses parents ou de sa conjointe ou son conjoint³. La résidence principale désigne généralement la demeure où le contribuable vit la plupart du temps. Elle correspond à l'adresse qui figure sur le permis de conduire, utilisée pour voter et utilisée aux fins de l'impôt sur le revenu.

Lorsque vous envisagez d'acheter un intérêt sur un bail viager, vous devriez demander à l'organisme de parrainage et à votre avocat si vous aurez à payer les droits de cession immobilière.

EST-CE QUE JE PEUX OBTENIR UNE HYPOTHÈQUE?

Vous pouvez obtenir un prêt, mais il sera légèrement différent d'une hypothèque conventionnelle parce que vous n'êtes pas propriétaire d'un bien immeuble; vous avez simplement le droit d'occuper la demeure.

EXEMPLE :

Mayumi a acheté un intérêt sur un bail viager pour 200 000 \$ et a versé un acompte de 70 000 \$. Sa banque lui a consenti un prêt correspondant au solde de 130 000 \$, qu'elle rembourse en mensualités sur une période de 20 ans. Selon un taux d'intérêt de 4 %, ces versements mensuels s'établissent à environ 785 \$.

³ Pour de plus amples détails, veuillez consulter les Règlements de l'Ontario 88/04 et 321/05 pris en application de la Loi sur les droits de cession immobilière, art. 2, à e-laws.gov.on.ca/html/regs/english/elaws_regs_040088_e.htm (en anglais seulement).

Un petit nombre de banques et de caisses populaires/coopératives de crédit sont disposées à vous consentir un prêt pouvant atteindre jusqu'à 65 % du prix d'achat, à rembourser sur une période maximale de 20 ans. Les conditions du prêt et les critères d'approbation sont habituellement semblables à ceux d'une hypothèque conventionnelle.

Dans certains cas, les prêteurs peuvent exiger que l'intérêt sur le bail viager soit enregistré sur le titre foncier du logement en location viagère (pour de plus amples renseignements à ce sujet, veuillez prendre connaissance des renseignements ci-dessous).

Pour savoir quels prêteurs de votre communauté sont disposés à consentir un prêt pour l'achat d'un logement en location viagère, informez-vous auprès de votre institution bancaire, l'organisme de parrainage de la location viagère ou d'autres propriétaires de baux viagers.

EST-CE QUE JE PEUX ENREGISTRER SUR LE TITRE FONCIER MON INTÉRÊT SUR LE BAIL VIAGER?

Le titre foncier désigne le document conservé au bureau d'enregistrement immobilier qui montre à qui appartient la parcelle de terrain sur laquelle un complexe de logements en location viagère est construit ainsi que toutes les personnes qui ont enregistré un intérêt sur ce terrain (p. ex., la banque titulaire de l'hypothèque).

Quand vous achetez un intérêt sur un bail viager, vous n'êtes pas propriétaire du bien immobilier, mais vous détenez le « droit d'occuper » le logement en location viagère. Certains avocats et prêteurs vous recommanderont d'enregistrer un « avis de bail » ou un « avis de convention » sur le titre foncier du complexe de logements en location viagère.

Vous ne pouvez pas enregistrer un intérêt sur le titre foncier de l'organisme de parrainage sans son approbation. Certains organismes de parrainage donnent leur consentement, d'autres pas.

EST-CE QUE JE PEUX OBTENIR UNE ASSURANCE DE TITRES?

Si l'organisme de parrainage accepte que vous enregistriez sur le titre foncier votre intérêt sur le bail viager, vous pouvez obtenir une assurance de titres. Celle-ci permet de protéger votre intérêt sur la demeure contre les pertes liées au titre du bien (p. ex., vices juridiques) ou à la propriété (p. ex., privilèges sur le bien). Si vous avez recours à un avocat, ce dernier pourra obtenir une assurance de titres pour vous.

EST-CE QUE JE DEVRAIS FAIRE FAIRE UNE INSPECTION DOMICILIAIRE?

Beaucoup d'acheteurs de logements engagent un inspecteur pour examiner le logement et trouver des problèmes matériels qui peuvent nécessiter des réparations. Votre courtier immobilier pourra vous recommander un inspecteur en bâtiments. Vous pouvez également en trouver dans les pages jaunes de votre annuaire téléphonique ou en tapant « inspecteurs en bâtiments » dans la section « Trouver une entreprise » de Canada411.ca.

Si vous envisagez d'acheter un intérêt sur un bail viager, une inspection domiciliaire pourra ajouter à votre tranquillité d'esprit. Pour prendre cette décision, vous voudrez peut-être examiner :

- l'âge du bâtiment;
- l'apparence générale du bâtiment;
- l'étendue des renseignements fournis par l'organisme de parrainage concernant l'état de l'immeuble, notamment la question de savoir si l'état du bâtiment a été évalué récemment;
- la répartition des responsabilités concernant les travaux de réparation et de remplacement dans votre demeure : p. ex., vous ne serez peut-être pas responsable de la réparation de la plomberie ou du plancher; l'organisme de parrainage paiera peut-être pour ces travaux.

4.

ACHAT D'UN LOGEMENT EN LOCATION VIAGÈRE AVANT QUE LE COMPLEXE NE SOIT BÂTI

La **section 3** contenait des renseignements généraux concernant l'achat d'un intérêt sur un bail viager. La section qui suit fournit quelques renseignements supplémentaires sur l'achat d'un intérêt sur un bail viager dans un complexe qui n'a pas encore été bâti.

Si vous envisagez d'acheter un logement en location viagère dans un complexe d'habitation qui est encore au stade de la conception, vous devriez poser toutes les questions énoncées à la **section 3** ainsi que celles qui sont présentées ci-après.

QUELS SERONT LES ACOMPTES INITIAUX?

Les organismes de parrainage de complexes de logements en location viagère demandent habituellement deux acomptes des acheteurs pendant le stade de la conception du complexe :

- Le premier acompte est habituellement d'environ 2 000 \$ à 5 000 \$ et est demandé pour réserver un logement en location viagère avant la construction. Si l'organisme de parrainage n'a pas commencé la construction à une certaine date, il rembourse habituellement l'acompte intégralement (avec intérêts).
- Le second acompte est habituellement d'environ 25 % du prix d'achat (y compris le premier acompte). L'organisme de parrainage demande habituellement cet acompte uniquement lorsque la construction est sur le point de débiter et que tous les contrats, baux et engagements de prêts sont en place. Cet acompte n'est pas nécessairement remboursable. (Voyez la section « Est-ce que je serai remboursé si j'annule mon contrat avant la fin de la construction? » ci-après.)

EXEMPLE :

Avinash a décidé d'acheter un intérêt dans un bail viager dans un immeuble qui est au stade de la conception. L'intérêt dans le bail viager est acheté au prix de 200 000 \$ et Avinash a payé 5 000 \$ pour réserver sa place. Deux ans plus tard, l'organisme de parrainage informe Avinash que la construction débute et qu'Avinash devra faire un acompte correspondant à 25 % du prix d'achat, soit 50 000 \$. Comme Avinash a déjà donné 5 000 \$ à l'organisme de parrainage deux ans auparavant, il doit maintenant 45 000 \$. Les deux montants totalisent 50 000 \$, soit 25 % du prix total. Une fois que l'immeuble sera terminé, Avinash devra 150 000 \$ à l'organisme de parrainage.

Lorsque le logement en location viagère est prêt à vous recevoir, l'organisme de parrainage vous demandera d'acquitter le solde du prix d'achat (Consultez **l'annexe C** pour des renseignements sur les éléments financiers se rapportant à un bail viager).

COMMENT LES ACOMPTES SONT-ILS UTILISÉS?

L'organisme de parrainage utilise les acomptes de deux façons :

- pour engager des entrepreneurs et payer une partie des coûts associés à la construction du complexe;
- pour obtenir le prêt nécessaire pour assumer le reste des coûts de la construction du complexe (Habituellement, les organismes de parrainage ont besoin d'un prêt pour acquitter le solde des coûts prévus. La plupart des prêteurs exigent que l'organisme de parrainage fournisse quelques fonds pour le complexe afin d'obtenir du financement pour la construction).

Les acomptes réduisent les montants que l'organisme de parrainage doit emprunter.

QUELS SONT LES RISQUES?

Les acheteurs risquent de perdre l'argent qu'ils ont versé en acompte si le complexe n'est pas terminé ou que le promoteur fait faillite. En Ontario, le programme de garantie Tarion assure les acomptes versés dans le cas des logements francs et des condominiums, mais il ne s'applique pas aux logements en location viagère. Pour un complément d'information sur le programme de garantie Tarion, visitez le site Web tarion.com/Pages/default.aspx (en anglais seulement).

COMMENT L'ORGANISME DE PARRAINAGE GÈRE-T-IL LES RISQUES?

Les risques sont gérés dans une certaine mesure par les exigences du prêteur. Comme les acomptes représentent environ 25 % seulement du coût de la construction du complexe de logements en location viagère, l'organisme de parrainage doit généralement obtenir un prêt de construction pour assumer le solde.

Les prêteurs évaluent les risques et ne fournissent pas de financement sans avoir la certitude que les ressources sont

PROTÉGER VOTRE ACOMPTÉ

Avant de faire un acompte important sur un logement en location viagère, vous devriez demander à l'organisme de parrainage de vous expliquer comment il entend protéger votre acompte. Les mesures de protection peuvent comprendre ce qui suit :

- Vendre de 70 à 80 % des logements au préalable.
- Obtenir un prêt de construction.
- Signer une entente de construction.
- Exiger du constructeur qu'il garantisse l'exécution et le paiement de la main-d'œuvre et des matériaux par un cautionnement.
- Exiger que le constructeur ait souscrit une assurance tous risques suffisante.
- Exiger que le constructeur ait une assurance de responsabilité civile minimale.
- Obtenir un permis de construire et respecter toutes les exigences de zonage.

suffisantes pour que le complexe aille de l'avant. Par exemple, les prêteurs n'avanceront pas le prêt tant qu'une proportion importante des intérêts sur les baux viagers ne sera pas vendue au préalable, ce qui représente habituellement de 70 à 80 % des baux vendus en pré-vente.

QU'EST-CE QUE JE PEUX FAIRE POUR PROTÉGER MON INVESTISSEMENT?

Acomptes initiaux. Lorsque vous envisagez d'acheter un intérêt sur un bail viager avant qu'un complexe ne soit bâti, vous devriez demander à l'organisme de parrainage à quel moment il entend commencer à utiliser les acomptes des acheteurs. Le risque est moins grand lorsque l'organisme de parrainage attend pour utiliser les acomptes d'être prêt à amorcer la construction, en d'autres termes, lorsqu'il a obtenu le permis de construire, qu'il satisfait à tous les règlements de zonage, qu'il a engagé un constructeur, etc. Le risque est plus grand si l'organisme de parrainage utilise les acomptes avant ce stade pour assumer d'autres dépenses de commercialisation et de conception.

Solde intégral. Dans le cadre du processus de vente, l'organisme de parrainage peut vous fournir une garantie de titre foncier du bien-fonds qui prouve que l'organisme de parrainage en est propriétaire. Si l'organisme de parrainage ne peut pas prouver qu'il est propriétaire du bien-fonds, il n'a pas le droit de le vendre. Si vous ne voyez pas cette garantie dans les documents de clôture, vous devriez demander à l'organisme de parrainage de vous en remettre un double.

Vous voudrez peut-être également demander à l'organisme de parrainage s'il existe un accord contre les troubles de jouissance. Un organisme de parrainage peut demander un prêt et offrir en garantie le complexe de logements en location viagère. Si l'organisme de parrainage ne rembourse pas le prêt, le prêteur peut prendre possession du complexe. Un accord contre les troubles de jouissance stipule que dans une telle situation, l'investissement du détenteur de l'intérêt sur le bail viager ne sera pas touché. En d'autres termes, le prêteur peut vendre la propriété pour se faire rembourser, mais le détenteur d'un intérêt sur un bail viager devra être remboursé pour l'argent qu'il a investi.

Vous voudrez peut-être demander à un avocat de vous donner plus de renseignements sur ces documents.

Y A-T-IL UNE PÉRIODE DE RÉFLEXION?

Certains organismes de parrainage accordent aux acheteurs une période de réflexion après qu'ils ont signé la convention d'achat. Pendant cette période d'une durée limitée, l'acheteur peut changer d'idée et se faire rembourser la totalité de son acompte.

Cependant, beaucoup d'organismes de parrainage n'offrent pas de période de réflexion. Si vous avez des doutes concernant l'achat, vous devriez vérifier si l'organisme de parrainage offre une période de réflexion.

S'il n'y a pas de période de réflexion, il est judicieux d'éviter de signer un bail viager sur le champ. Comme dans le cas de tout achat important, vous devriez lire le bail attentivement, consulter votre conjointe ou conjoint ou les membres de votre famille, au besoin, et envisager de demander conseil à un avocat qui comprend la location viagère avant de prendre un engagement financier.

Pour un complément d'information sur la marche à suivre pour engager un avocat, consultez la **section 3** du présent guide.

EST-CE QUE JE SERAI REMBOURSÉ SI J'ANNULE MON CONTRAT AVANT LA FIN DE LA CONSTRUCTION?

Certains organismes de parrainage peuvent avoir établi une politique d'annulation qui vous permet de résilier votre contrat avant d'emménager. Les conditions peuvent varier d'un organisme de parrainage à un autre, mais les politiques d'annulation ont des caractéristiques communes, à savoir :

- Votre acompte vous est remboursé, moins une sanction pour le retrait (p. ex., 2 % de l'acompte).
- L'organisme de parrainage ne vous remboursera pas votre acompte tant qu'un certain pourcentage des baux viagers n'aura pas été vendu au préalable (p. ex., 75 % des baux viagers).
- L'organisme de parrainage vendra l'intérêt sur le bail viager à un autre acheteur, et le profit généré par cette vente reviendra à l'organisme de parrainage plutôt qu'à vous.

Veillez prendre note, toutefois, que certains organismes de parrainage n'ont pas de politique de ce genre. Dans ce cas, vous devez attendre que le complexe soit bâti puis vendre votre intérêt sur le bail viager.

EXEMPLE :

Il y a deux ans, Benoit a fait un premier acompte de 5 000 \$ puis un second de 45 000 \$ (pour un total de 50 000 \$) pour acheter un intérêt sur un bail viager dans un complexe qui doit être terminé l'an prochain. Cependant, Benoit n'est plus intéressé à habiter dans ce complexe et veut annuler son achat. La politique d'annulation de l'organisme de parrainage prévoit des frais d'annulation de 2 %, soit 1 000 \$ dans le cas de Benoit. L'organisme de parrainage doit donc 49 000 \$ à Benoit, mais celui-ci devra attendre au moins un an avant de recevoir son remboursement. En effet, la politique d'annulation de l'organisme de parrainage prévoit que 75 % des logements en location viagère doivent être vendus avant que l'organisme ne paie les remboursements, et à l'heure actuelle, seulement 72 % des logements ont été vendus. En outre, l'organisme de parrainage doit d'abord revendre le logement de Benoit à un autre acheteur. Il faudra trois ans avant que Benoit reçoive son remboursement de 49 000 \$.

QUE SE PASSERA-T-IL SI JE MEURS OU SI JE SUIS INCAPABLE D'EMMÉNAGER?

La plupart des baux vous permettent ou permettent à votre succession de récupérer votre acompte si vous devenez incapable de vivre de façon autonome ou si vous décédez avant que la construction ne soit terminée. Cependant, si une autre personne (p. ex., votre conjointe ou conjoint) est nommée comme copropriétaire dans le bail, c'est à elle qu'il incombe de conclure la vente.

COMBIEN DE TEMPS FAUT-IL POUR CONCEVOIR ET CONSTRUIRE UN COMPLEXE DE LOGEMENTS EN LOCATION VIAGÈRE?

Il faut habituellement de deux à quatre ans aux organismes de parrainage pour concevoir et commercialiser un complexe de logements en location viagère. La construction du complexe demande souvent entre 18 mois et trois années de plus (Voyez l'**annexe D** : Réalisation d'un complexe de logements en location viagère, pour de plus amples détails).

Le bail que vous signez au moment de verser votre second acompte précise la date prévue d'achèvement du complexe, pour que vous sachiez à peu près dans combien de temps vous pourrez emménager. L'organisme de parrainage confirmera normalement la date réelle d'occupation dans les six mois précédant votre déménagement.

QU'ARRIVERA-T-IL SI LA CONSTRUCTION EST RETARDÉE?

Le bail que vous signez au moment de verser votre second acompte :

- prévoit la date d'achèvement du complexe;
- contient une clause qui limite la période de report de la date d'achèvement (habituellement 60 à 90 jours)

Si la construction s'étend au-delà de cette date, l'organisme de parrainage vous demandera de signer un bail modificateur permettant une prolongation supplémentaire. Vous pouvez décider de signer ce nouveau bail ou de vous retirer du complexe (sans pénalité) à ce stade.

QUELLES QUESTIONS EST-CE QUE JE DEVRAIS POSER À L'ORGANISME DE PARRAINAGE AU SUJET D'UN COMPLEXE EN DÉVELOPPEMENT?

Lorsque vous examinerez votre convention d'achat d'un logement neuf, vous devriez rechercher les éléments ci-après. S'ils ne s'y trouvent pas, vous devriez demander à l'organisme de parrainage ou à votre avocat de vous fournir ces renseignements.

| Questions | Pourquoi est-ce important? |
|---|--|
| A. Description du logement | |
| Pouvez-vous me fournir les plans d'étage et une description du logement? Quelle en est la superficie? Y a-t-il une place de stationnement, un casier, un système de sécurité et d'autres éléments? | Vous devriez confirmer que la superficie, la conception et d'autres éléments du logement répondent à vos besoins. |
| B. Calendrier de construction | |
| Combien d'intérêts sur les baux viagers ont été vendus dans l'immeuble à part le mien? | Il est important de savoir si le complexe de logements en location viagère est susceptible d'être terminé à temps et ce qui se passera en cas de retard. |
| Quels pourcentages des intérêts sur les baux viagers doivent encore être vendus avant que la construction débute? | |
| Quand l'organisme de parrainage prévoit-il commencer la construction? Si la construction ne commence pas à cette date, est-ce que je pourrai avoir le remboursement intégral de l'acompte que j'ai versé en guise de réservation? | |
| Quelle est la date d'achèvement prévue du complexe? | |
| De combien de jours ou de mois l'organisme de parrainage peut-il reporter la date d'achèvement? Si le complexe est retardé au-delà cette date, est-ce que j'aurai droit à un remboursement complet ou partiel? | |
| L'organisme de parrainage a-t-il une politique d'annulation? Dans l'affirmative, quelle est la pénalité pour me retirer? Quelles sont les conditions de remboursement? | |

| Questions | Pourquoi est-ce important? |
|--|---|
| C. Acomptes | |
| <p>Quels montants faut-il donner en guise d'acomptes initiaux?</p> <p>Quand faut-il donner les acomptes initiaux à l'organisme de parrainage?</p> <p>Est-ce que l'organisme de parrainage accorde une période de réflexion après que j'ai signé le bail? Si oui, combien de temps dure-t-elle?</p> <p>Quelles sont les conditions d'utilisation de mes acomptes par l'organisme de parrainage?</p> | <p>Pendant que le complexe est au stade de la conception, vous devez verser deux acomptes sur le prix d'achat de votre intérêt sur le bail viager. Vous devriez savoir quels montants verser en guise d'acomptes, quand les verser et à quoi ils serviront.</p> <p>L'organisme de parrainage devrait attendre d'utiliser vos acomptes qu'au moins 70 ou 80 % des intérêts sur les baux viagers aient été vendus au préalable et que les conditions de zonage, le permis de construire, le contrat de construction, l'assurance tous risques des constructeurs, etc., soient en place.</p> |
| D. Assurance | |
| <p>Quel genre d'assurance l'organisme de parrainage a-t-il?</p> <p>L'organisme de parrainage a-t-il une assurance responsabilité civile minimum?</p> <p>Le constructeur a-t-il une assurance tous risques?</p> | <p>Vous devriez confirmer que le complexe de location viagère est bien assuré au cas où des réclamations seraient faites à l'encontre de l'organisme de parrainage.</p> <p>L'assurance responsabilité civile générale vise les demandes d'indemnisation à l'encontre de l'organisme de parrainage pour des dommages ou des blessures (causés par la négligence ou des omissions) dans la gestion du complexe de logements en location viagère.</p> <p>L'assurance tous risques est une forme d'assurance globale qui couvre tous les sinistres sauf ceux spécifiquement exclus. Par exemple, si une police d'assurance n'exclut pas expressément les inondations, le logement sera alors assuré pour les dommages causés par les inondations.</p> |

5.

À QUOI RESSEMBLE LA VIE DANS UN COMPLEXE DE LOGEMENTS EN LOCATION VIAGÈRE?

Chaque complexe de logements en location viagère est différent. La vie dans une maison en rangée est différente de la vie dans un appartement. La vie dans un complexe conçu pour des personnes âgées chinoises est différente de la vie dans un complexe conçu pour des personnes âgées mennonites germanophones. Les documents de commercialisation que vous recevez de l'organisme de parrainage tentent habituellement de vous donner une bonne idée de ce à quoi ressemblera la vie dans une communauté de location viagère particulière.

La section qui suit présente quelques questions de base que vous voudrez peut-être poser à l'organisme de parrainage avant d'emménager dans votre logement en location viagère.

EST-CE QUE JE PEUX AVOIR DES ANIMAUX DE COMPAGNIE?

Comme il n'y a pas de législation spécifique régissant la location viagère en Ontario, c'est le bail viager qui fixe les règles. La plupart des complexes de logements en location viagère permettent aux résidents d'avoir des animaux de compagnie, mais ils fixent souvent certaines limites. Par exemple, vous devrez peut-être obtenir la permission du personnel avant d'avoir un animal de compagnie dans votre demeure. Le complexe peut également avoir établi des règles concernant :

- la taille des animaux (p. ex., un chien ne peut pas peser plus de 25 livres ou 11 kilogrammes);
- le genre d'animal (p. ex., pas de serpents vénéreux ou autres animaux dangereux, si ces animaux ne sont pas déjà interdits par un règlement municipal);
- le nombre d'animaux (p. ex., pas plus d'un);
- d'autres types de restrictions (p. ex., le personnel peut vous demander de vous débarrasser d'un chien dont les aboiements dérangent les autres résidents).

Veuillez noter que les animaux d'assistance ne sont pas visés par ce genre de restrictions en vertu du *Code des droits de la personne de l'Ontario* et de la *Loi de 2005 sur l'accessibilité pour les personnes handicapées de l'Ontario*. C'est donc dire que si vous avez, par exemple, un handicap visuel, l'organisme de parrainage du complexe de logements en location viagère doit accepter votre chien-guide même s'il est plus gros que ce que les règles autorisent généralement.

Si vous avez un animal de compagnie ou un animal d'assistance, prenez le temps de lire attentivement le bail viager et demandez à l'organisme de parrainage quels règles et règlements ont été établis.

EST-CE QUE JE PEUX RÉNOVER MON LOGEMENT?

Si vous prévoyez de rénover, il est judicieux de vérifier d'abord les règles. La plupart des organismes de parrainage vous demanderont de présenter une demande exposant ce que vous avez l'intention de faire. L'organisme de parrainage s'assurera que vos travaux de rénovation n'auront pas de répercussions négatives sur la structure, le câblage électrique ou la plomberie de la propriété. Vous devrez attendre d'avoir obtenu la permission écrite de l'organisme avant de commencer vos travaux.

Certains organismes de parrainage peuvent avoir une liste d'entrepreneurs approuvés dans laquelle vous pourrez choisir un entrepreneur.

QUELLES AUTRES RÈGLES PEUVENT EXISTER?

Dans tous les complexes de logements en location viagère, les résidents reçoivent un document de règles et de règlements qui expliquent ce que les résidents peuvent faire et ne pas faire, notamment :

- ne pas peindre le logement sans en avoir obtenu au préalable la permission écrite;
- ne pas faire sécher de vêtements sur le balcon ou dans le patio;
- ne pas garder d'armes à feu, d'explosifs ou de matériaux inflammables.

Beaucoup de complexes de logements en location viagère imposent également des limites sur le tabagisme; cependant, cela est plus fréquent dans les immeubles à appartements que dans les maisons en rangée.

COMMENT LES RÉSIDENTS PEUVENT-ILS PARTICIPER À LA GESTION DU COMPLEXE?

Comité de résidents. Dans la plupart des complexes de logements en location viagère, on retrouve un comité de résidents ou un conseil consultatif qui :

- est chargé d'organiser les activités récréatives;
- peut poser à la direction ou au conseil d'administration des questions qui sont importantes pour les résidents;
- peut répondre aux questions du personnel du complexe ou du conseil d'administration concernant les changements éventuels à apporter au fonctionnement du complexe.

Les comités des résidents jouent un rôle consultatif, mais c'est le conseil d'administration qui a le dernier mot.

Conseil d'administration. Il arrive souvent que le conseil d'administration soit responsable non seulement du complexe de logements en location viagère, mais également de l'organisme de parrainage sans but lucratif dans son ensemble. Ainsi, le conseil d'administration peut être responsable d'un complexe de logements en location viagère, d'un foyer de soins de longue durée, d'un programme d'établissement de nouveaux arrivants et d'un programme parascolaire pour les jeunes à risque.

Dans certains cas, les résidents peuvent être membres du conseil d'administration. Le nombre d'administrateurs non résidents est toujours supérieur au nombre d'administrateurs résidents.

Personnel. Le fonctionnement quotidien d'un complexe de logements en location viagère est géré par le personnel de l'organisme de parrainage plutôt que par le conseil d'administration. Habituellement, si les résidents ont des questions, des suggestions ou des préoccupations, ils les présentent au gérant de l'immeuble ou à un autre employé plutôt qu'au conseil d'administration.

QU'EST-CE QUE LES FRAIS MENSUELS ET QUE SERVENT-ILS À PAYER?

Les résidents de logements en location viagère paient des frais mensuels pour certains services. L'organisme de parrainage peut appeler ces frais :

- frais d'entretien
- frais d'occupation
- loyer mensuel
- frais de fonctionnement

Le **tableau 5.1** (ci-dessous) montre une répartition des dépenses habituellement assumées à partir des frais mensuels. Veuillez noter que ces dépenses varient d'un complexe à l'autre. Il est donc judicieux de demander à l'organisme de parrainage un énoncé écrit des dépenses assumées par les frais mensuels et de celles qui ne le sont pas (Consultez l'**annexe C** pour un complément d'information sur les éléments financiers se rapportant à un complexe de logements en location viagère).

QUELS GENRES DE SERVICES DE SOUTIEN SONT FOURNIS?

Certains complexes de logements en location viagère fournissent de nombreux services de soutien et activités récréatives, d'autres en offrent quelques-uns seulement et d'autres n'en offrent pas du tout. Certains de ces services et activités sont compris dans les frais mensuels tandis que pour d'autres vous devez payer des frais supplémentaires si vous choisissez de les utiliser. L'organisme de parrainage vous remettra généralement une brochure qui énumère les programmes et services que vous pourrez recevoir en emménageant.

Les complexes de logements en location viagère offrent généralement deux sortes de services de soutien :

- **Services de soutien compris dans les frais mensuels.** Si un service est compris dans vos frais mensuels, vous devez payer le plein montant, même si vous n'utilisez pas le service. Par exemple, si les repas sont fournis, vous n'êtes pas obligé de manger ces aliments. Cependant, vous devez payer les frais mensuels au complet.
- **Services de soutien payants offerts en supplément.** Si vous payez des frais supplémentaires chaque fois que vous utilisez un service ou participez à un programme particulier, vous pouvez y entrer ou en sortir comme bon vous semble. Par exemple, si des frais supplémentaires sont exigés pour avoir de l'aide pour prendre votre bain ou vous habiller, vous pouvez décider de ne pas utiliser ce service ou de l'utiliser de temps à autre. Ces services sont offerts par un préposé aux services de soutien du complexe ou d'une agence externe avec laquelle l'organisme de parrainage a signé un contrat.

Certains programmes sont une combinaison de ces deux genres de services. Par exemple, dans un complexe de logements en location viagère donné, les frais mensuels comprennent un certain nombre de repas, mais vous pouvez acheter des repas supplémentaires si vous le voulez.

EXEMPLE :

Daniel paie des frais mensuels de 560 \$ qui comprennent le petit déjeuner quotidien. Daniel prépare habituellement le reste de ses repas. Cependant, lorsqu'il en a besoin, Daniel peut acheter son repas de midi et du soir à la salle à manger pour 10 \$ par repas, qu'il met sur sa facture mensuelle.

TABEAU 5.1 CE QUE LES FRAIS MENSUELS COUVRENT GÉNÉRALEMENT

| Habituellement couverts | Habituellement non couverts |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Gestion de l'immeuble (p. ex., évacuation des ordures, entretien de la pelouse et déneigement) • Nettoyage et entretien des aires communes et des éléments communs (p. ex., couloirs, terrains de stationnement, bureaux, lampadaires; certains complexes peuvent avoir une piscine ou un lieu de culte) • Assurance des éléments communs • Services comme activités récréatives, aumônerie, programmes de santé et de bien-être • Contributions au fonds de réserve (pour la réparation ou le remplacement des éléments communs) et études régulières du fonds de réserve | <ul style="list-style-type: none"> • Impôts fonciers • Câblodistribution et Internet • Services publics utilisés dans votre logement (chauffage, électricité, eau, climatisation) • Services comme entretien ménager, services de soutien à la personne, déplacements par autobus aux centres commerciaux locaux • Assurance des effets personnels • Réparation, rénovation ou remplacement d'éléments précis de votre logement (p. ex., réparer le lave-vaisselle, repeindre, installer une barre d'appui dans la salle de bains ou remplacer votre réfrigérateur) |

COMMENT LES FRAIS MENSUELS SONT-ILS CALCULÉS?

Les frais mensuels varient d'un complexe à l'autre et sont calculés selon différentes formules. Cependant, ils reposent généralement sur un budget de fonctionnement annuel qui établit le coût correspondant au seuil de rentabilité. Vos frais mensuels sont déterminés en fonction de trois principaux facteurs :

- **La taille de votre logement.** Un organisme de parrainage de location viagère calcule souvent le coût des frais mensuels en appliquant un certain montant par pied carré.
- **Les dépenses liées aux aires communes.** Les coûts associés aux aires communes sont normalement répartis entre tous les logements.

- **Le nombre de services de soutien et de dépenses de fonctionnement inclus.** Les frais mensuels seront plus ou moins élevés selon que :
 - o certains services sont inclus ou facultatifs (p. ex., repas quotidiens et services d'entretien ménager);
 - o certaines dépenses sont incluses ou facturées séparément (p. ex., services publics et impôts fonciers).

EXEMPLE :

Joseph est intéressé à acheter un intérêt sur un bail viager et on l'informe qu'en plus du prix d'achat, il aura des frais mensuels calculés à raison de 50 ¢ par pied carré. Les frais mensuels que Joseph doit payer pour un logement de 800 pieds carrés s'élèveront donc à 400 \$.

Y A-T-IL DES LIMITES SUR LES AUGMENTATIONS DE FRAIS MENSUELS?

Aucune loi en Ontario ne limite le montant des frais mensuels qui peuvent être imposés. Pour les logements locatifs, la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* limite les hausses de loyer, mais pour les logements en location viagère ce genre de protection n'existe pas. Cependant, la plupart des organismes de parrainage des logements en location viagère sont des organismes sans but lucratif qui ont pour objectif d'assurer la stabilité, le bien-être et la santé de la communauté. Une hausse draconienne des frais irait à l'encontre de cet objectif.

À l'instar des logements locatifs ou des condominiums, les frais mensuels dans les complexes de logements en location viagère sont habituellement augmentés d'un petit montant chaque année pour assumer la hausse des coûts de fonctionnement. Par exemple :

- Si le prix de l'électricité ou de la câblodistribution est compris dans les frais mensuels, ceux-ci augmenteront lorsque les tarifs d'électricité et de câblodistribution augmenteront.
- Si les impôts fonciers sont compris dans les frais mensuels, ceux-ci augmenteront lorsque les impôts fonciers établis par la municipalité augmenteront.

L'organisme de parrainage informe habituellement les résidents à l'avance (p. ex., 30 jours) d'une hausse des frais mensuels.

À de rares occasions, les frais mensuels sont augmentés plus substantiellement pour assumer des hausses importantes des coûts de fonctionnement ou de nouveaux coûts imprévus. Par exemple :

- Si une partie de l'immeuble ou du complexe doit subir des réparations majeures et que le fonds de réserve ne contient pas assez d'argent pour couvrir le coût, les frais mensuel pourront être considérablement augmentés (Pour de plus amples renseignements sur le fonds de réserve, voyez ci-après).
- Si le conseil d'administration décide d'entreprendre un important projet d'immobilisations (p. ex., mettre à niveau l'immeuble ou le complexe pour permettre l'accès à Internet), les frais mensuels peuvent augmenter.

QUELS AUTRES COÛTS CONTINUS DOIS-JE M'ATTENDRE À PAYER?

Les frais mensuels n'assument pas tous les coûts. Les résidents de logements en location viagère sont facturés directement pour ces dépenses. Il s'agit entre autres :

- des services publics de chaque logement (chauffage, électricité et eau)
- de la location d'un chauffe-eau
- du téléphone
- de la câblodistribution
- d'Internet

Outre ces services, il peut y avoir d'autres dépenses :

- **Impôts fonciers.** Comme c'est l'organisme de parrainage qui est propriétaire du bien plutôt que le détenteur du bail viager, la municipalité évalue tout le complexe d'habitation et envoie le compte à l'organisme de parrainage. Celui-ci évalue ensuite la proportion que représente chaque logement. Il peut inclure ce coût dans les frais mensuels ou envoyer à chaque détenteur de bail une facture séparée pour les impôts fonciers.
- **Assurance.** Bien que les organismes de parrainage aient une assurance pour l'immeuble, beaucoup exigent que les résidents assurent leurs effets personnels et aient une assurance responsabilité civile. Dans certains cas, les résidents peuvent également être tenus d'assurer les améliorations qu'ils font à leur logement (p. ex., remplacement d'un parquet stratifié par un parquet de bois franc). Le bail viager énoncera les exigences en matière d'assurance. Parfois, un organisme de parrainage peut donner accès à un régime collectif économique avec une compagnie d'assurances particulière.

(Nota : Même si l'organisme de parrainage n'exige pas que vous ayez une assurance, il est judicieux d'en avoir une.)

- **Travaux de réparation et de rénovation.** Avec le temps, vous devrez peut-être faire réparer votre lave-vaisselle, remplacer le tapis, installer une barre d'appui dans la douche ou repeindre le salon. Certains organismes de parrainage vont assumer une partie ou la totalité de ces coûts. D'autres vous laisseront engager et payer les professionnels qui feront ce travail.
- **Services et programmes payants.** Comme il en a été question précédemment, les organismes de parrainage offrent souvent des services supplémentaires que vous pouvez décider d'utiliser moyennant le paiement de frais. Plus vous choisissez de services, plus les coûts mensuels seront élevés (Pour un complément d'information, consultez les sections sur les frais et les services mensuels ci-dessus).

EST-CE QUE JE RECEVRAI DES RENSEIGNEMENTS SUR LES FINANCES DU COMPLEXE?

Certains organismes de parrainage présentent régulièrement des renseignements à jour sur la situation financière du complexe, d'autres pas. La plupart sont disposés à divulguer ces renseignements avec les détenteurs d'un bail viager sur demande.

Les organismes de parrainage qui divulguent des renseignements financiers le font de différentes façons :

- en présentant l'information à une réunion à laquelle tous les résidents sont invités;
- en remettant les documents au comité des résidents;
- en livrant les documents à la boîte aux lettres de chaque détenteur d'un bail viager.

La quantité et le genre de renseignements que les organismes de parrainage divulguent varient. Par exemple, certains donnent un bref compte rendu du niveau actuel du fonds de réserve; d'autres présentent un budget qui offre une ventilation intégrale des dépenses de fonctionnement du complexe. Beaucoup de baux viagers comprennent une clause de divulgation qui énonce les renseignements que l'organisme de parrainage présentera régulièrement.

À QUOI SERT LE FONDS DE RÉSERVE?

Comme c'est le cas pour une société de condominium, le fonds de réserve d'une société de location viagère est un compte que l'organisme de parrainage ouvre pour les futurs travaux de réparation et de remplacement majeurs de l'immeuble. On peut s'attendre à ce que la plupart des éléments communs d'un immeuble se détériorent et doivent être remplacés avec le temps. Par exemple, le tapis d'un couloir peut durer de 10 à 15 ans, tandis qu'un terrain de stationnement doit être pavé tous les 5 à 10 ans. Les gros travaux de réparation peuvent être très coûteux. Comme ils ne sont pas nécessaires tous les ans, ils ne figurent pas au budget de fonctionnement.

Pour s'assurer d'avoir l'argent nécessaire pour payer ces travaux, la plupart des organismes déposent de l'argent dans un fonds de réserve chaque mois. Ils s'emploient à maintenir le fonds de réserve à un niveau suffisant pour assumer le coût des travaux prévus, avec quelques fonds supplémentaires pour faire face aux imprévus.

COMMENT LE FONDS DE RÉSERVE EST-IL GÉRÉ?

Pour déterminer combien d'argent doit être mis de côté chaque année, de nombreux organismes engagent un professionnel pour mener une étude du fonds de réserve visant à :

- évaluer l'immeuble pour estimer la durée de vie probable de chaque élément;
- calculer le coût des remplacements qu'il faudra faire;
- rajuster ces coûts pour tenir compte de l'inflation prévue;
- calculer les fonds que l'organisme devra ajouter dans le fonds de réserve chaque année;
- calculer les intérêts que le fonds peut rapporter.

Les études du fonds de réserve sont habituellement faites pendant les trois à cinq premières années d'occupation et mises à jour par la suite tous les trois à cinq ans. Les sociétés de condominium sont légalement tenues de mener des études du fonds de réserve régulièrement; **les organismes de parrainage de logements en location viagère ne sont pas obligés de mener de telles études, mais beaucoup le font.**

COMMENT LES DIFFÉRENDS SONT-ILS GÉRÉS?

Dans les logements en location viagère, des différends peuvent survenir entre l'organisme de parrainage et un résident concernant des règles ou des services. Certains organismes de parrainage ont établi une politique de règlement des différends, d'autres pas. Habituellement, le personnel du complexe de logements en location viagère tentera d'abord de répondre aux préoccupations des résidents de façon informelle.

Si la question concerne plus d'une personne, le comité de résidents peut tenter de trouver des solutions et agir comme médiateur entre la direction et les résidents.

Le conseil d'administration ne participe pas au fonctionnement quotidien du complexe d'habitation. Cependant, si vous n'êtes pas satisfait de la façon dont vos préoccupations sont gérées par la direction, vous pouvez soulever la question auprès du conseil d'administration, dont la décision sera sans appel.

Si vous êtes toujours insatisfait du processus ou du règlement, vous pourrez demander de l'aide extérieure. Compte tenu de la nature de votre plainte, vous pourrez communiquer avec un avocat, un groupe de défense des intérêts des personnes âgées ou le Tribunal des droits de la personne de l'Ontario (Pour un complément d'information concernant l'engagement d'un avocat, veuillez consulter la **section 3** du présent guide).

6.

VENTE OU DÉPART D'UN LOGEMENT EN LOCATION VIAGÈRE

Il y a différents modèles de location viagère. Chacun est défini selon la façon dont un intérêt sur un bail viager est vendu. En Ontario, le modèle le plus courant est le modèle de la valeur marchande. Si les prix de l'immobilier ont augmenté, les détenteurs d'un bail feront un profit en vendant leur logement; s'ils accusent une baisse, les détenteurs de bail subiront une perte.

Comme la très grande majorité des logements en location viagère en Ontario sont fondés sur le modèle de la valeur marchande, la présente section mettra l'accent sur le processus de commercialisation et de vente des baux viagers en fonction de ce modèle (Pour des renseignements concernant les autres modèles de location viagère, veuillez consulter l'**annexe B**).

COMMENT SE FAIT LA COMMERCIALISATION D'UN INTÉRÊT SUR UN BAIL VIAGER?

La plupart des organismes de parrainage de location viagère tiennent une liste d'attente d'acheteurs éventuels. Lorsqu'un logement en location viagère se libère, l'organisme de parrainage communique avec eux, les invite à une journée portes ouvertes et les encourage à présenter une offre.

Le moyen le plus efficace de commercialisation des logements en location viagère est généralement le bouche à oreille ou le travail promotionnel des organismes de parrainage dans une communauté particulière.

COMMENT SE FAIT LA VENTE D'UN INTÉRÊT SUR UN BAIL VIAGER?

Les étapes de revente sont toujours énoncées dans le bail. Dans certains cas, le détenteur du bail est libre de le mettre en vente sur le marché public. Cependant, dans la plupart des cas, l'organisme de parrainage exerce un certain contrôle sur la vente par le détenteur du bail viager.

PROCESSUS DE VENTE EN DEUX ÉTAPES

1. **Comme dans le cas de toute transaction immobilière, le détenteur du bail et l'acheteur s'entendent sur un prix et une date de déménagement.**
2. **Contrairement aux autres transactions immobilières, le détenteur du bail viager ne signe pas de documents avec l'acheteur. Le détenteur du bail signe les documents qui remettent l'intérêt sur le bail viager à l'organisme de parrainage qui, lui, signe un nouveau bail avec l'acheteur, accordant à ce dernier le droit d'occuper le logement.**

EXEMPLE :

Après avoir vécu dans un logement en location viagère pendant huit ans, François a décidé de vendre son intérêt sur le bail viager. Son ami Steven, 61 ans, a offert d'acheter le bail pour 175 000 \$. Comme l'organisme de parrainage de la location viagère a le droit d'acheter le bail pour le même montant, François informe l'organisme de parrainage de l'offre de Steven. Après 30 jours, l'organisme de parrainage n'a pas fait d'offre équivalente à celle de Steven (175 000 \$) conformément au bail viager. François vend son intérêt sur le bail viager à Steven pour 175 000 \$.

L'organisme de parrainage peut notamment :

1. établir un « **droit de premier refus** », habituellement prévu dans le bail, qui accorde à l'organisme de parrainage un délai pour faire une offre équivalente à celles que le détenteur d'un bail viager pourrait recevoir;
2. exiger que les acheteurs éventuels satisfassent aux **critères d'admissibilité** et soient approuvés par l'organisme de parrainage, en fonction de ces critères (Pour un complément d'information sur les critères d'admissibilité, veuillez consulter la **section 2**).
3. demeurer **propriétaire du logement**. Les détenteurs d'un logement en location viagère ne sont pas propriétaires de leur logement; ils possèdent un intérêt sur un bail viager qui leur donne le droit d'occuper le logement. Seul l'organisme de parrainage peut transférer le bien d'un résident à un autre.

Lorsque le détenteur d'un bail quitte son logement, il remet l'intérêt sur le bail à l'organisme de parrainage qui, lui, cède l'intérêt à l'acheteur (Pour de plus amples détails sur ces conditions et la question de la propriété, veuillez consulter la **section 1**).

COMMENT LE PRIX EST-IL ÉTABLI?

Le prix demandé est déterminé après évaluation de la valeur de l'intérêt sur le bail viager comme suit :

- soit par la direction de l'organisme de parrainage;
- soit par un évaluateur de biens immobiliers externe, engagé par l'organisme de parrainage ou le détenteur du bail viager.

Dans tous les cas, la personne qui évalue le logement examine les ventes récentes de logements dans le complexe et de condominiums et de maisons comparables dans le quartier.

Il arrive souvent que les organismes de parrainage consultent le détenteur du bail viager pour établir la valeur marchande du bail. Dans certains cas, le détenteur du bail viager a le dernier mot sur le prix à demander, mais dans la plupart des cas, c'est l'organisme de parrainage qui a ce droit en vertu du bail viager.

Les acheteurs intéressés peuvent faire des contre-offres et le prix de vente final peut être supérieur ou inférieur au prix demandé.

EST-CE QUE JE PEUX CHOISIR MON ACHETEUR?

La plupart des baux viagers prévoient un « droit de premier refus » pour les organismes de parrainage. Cela signifie que si vous vous entendez sur un prix avec un acheteur éventuel, l'organisme de parrainage peut décider de refuser cette entente et plutôt acheter le bail au prix que vous aviez convenu avec l'acheteur éventuel.

Ce droit de premier refus peut vous empêcher de vendre votre bail à un ami ou à un membre de votre famille à un prix inférieur à la valeur fixée par l'organisme de parrainage ou l'évaluateur de biens immobiliers. Dans ce cas, l'organisme de parrainage peut faire une offre égale à l'offre basse puis revendre l'intérêt sur le bail viager à sa valeur marchande à un autre acheteur.

Dans certains complexes de logements en location viagère, vous pouvez céder votre droit d'occupation à quiconque satisfait aux critères d'admissibilité de l'organisme de parrainage.

QU'EST-CE QUE LES FRAIS DE TRANSFERT ET À QUOI SERVENT-ILS?

Tous les organismes de parrainage conservent un pourcentage du prix de vente lorsqu'un logement en location viagère change de mains. C'est ce qu'on appelle les frais de transfert ou les frais d'administration.

Les frais de transfert varient d'un organisme de parrainage à un autre. Ils varient généralement entre 5 et 15 % du prix de vente, mais certains organismes de parrainage peuvent prendre un pourcentage légèrement inférieur ou supérieur. Le bail viager précisera à quoi correspondent les frais de transfert (Voyez l'annexe C pour des renseignements sur les éléments financiers se rapportant à un bail viager).

DÉFINITION

Les frais de transfert désignent le pourcentage du prix de vente de votre intérêt sur le bail viager que l'organisme de parrainage conserve. Ils varient habituellement entre 5 et 15 % et servent à assumer les frais d'administration, de commercialisation et de rénovation qui découlent de la cession d'un logement.

À la discrétion de l'organisme de parrainage, les frais de transfert serviront :

- à assumer les coûts administratifs de la cession d'un logement d'une personne à une autre;
- à assumer les coûts continus de la commercialisation du complexe de logements en location viagère et de la tenue d'une liste d'attente;
- à rénover ou à améliorer le logement avant que le prochain résident n'y emménage;
- à élargir les services ou les commodités offerts dans le complexe de logements en location viagère.

La plupart des organismes de parrainage sont des organismes sans but lucratif dont le mandat est plus large que la simple fourniture de logements en location viagère. Ils offrent parfois d'autres programmes qui améliorent la qualité de vie de personnes de différentes parties de la communauté. Ils peuvent utiliser les fonds excédentaires des frais de transfert pour soutenir d'autres complexes de bienfaisance ou sans but lucratif dans la collectivité qui cadrent avec leur mission globale.

EST-CE QUE JE DOIS PASSER PAR UN AGENT IMMOBILIER?

La majorité des ventes de baux viagers se font sans l'intervention d'un agent immobilier. L'organisme de parrainage est souvent disposé à faire office d'agent immobilier :

- en faisant la commercialisation du logement;
- en aidant à trouver des acheteurs éventuels;
- en aidant à négocier la vente.

Comme l'organisme de parrainage conserve un pourcentage du prix de vente total, il a tout intérêt à maximiser la valeur de chaque revente.

Si vous pensez qu'un agent immobilier pourrait vous aider à obtenir un meilleur prix pour votre logement en location viagère, vous pouvez en engager un. Cependant, l'agent immobilier prendra un pourcentage de la vente (commission) en plus du pourcentage que prendra l'organisme de parrainage (frais de transfert). Vous devrez donc vous demander si le prix éventuellement plus élevé que vous pourriez obtenir vous procurera un profit suffisant pour compenser la commission de l'agent immobilier.

EXEMPLE :

Anne vend son intérêt dans un logement en location viagère évalué à 200 000 \$. Si elle engage un agent immobilier, elle devra assumer des frais de 5 % (10 000 \$) et recevra donc 190 000 \$ de la vente de son intérêt. C'est donc dire que si elle n'engageait pas d'agent immobilier, elle pourrait vendre son intérêt sur le bail viager pour 190 000 \$ pour atteindre le seuil de rentabilité. Si Anne vend son intérêt sur le bail viager sans aide pour plus de 190 000 \$, le fait de ne pas avoir engagé d'agent immobilier lui sera profitable.

EST-CE QUE JE PEUX EMMÉNAGER DANS LE FOYER DE SOINS DE LONGUE DURÉE DE L'ORGANISME DE PARRAINAGE QUAND JE SERAI PRÊT?

Certains organismes de parrainage exploitent un foyer pour personnes âgées ayant des besoins supérieurs sur le même site que le complexe de logements en location viagère. Certains acheteurs de baux viagers croient que lorsqu'eux ou leur conjointe ou conjoint auront besoin d'un niveau de soins supérieurs, ils pourront automatiquement emménager dans un tel foyer. Cependant, les organismes de parrainage ne peuvent pas le promettre :

- **Foyer de soins de longue durée.** Si le foyer est financé par le gouvernement, vous ne pouvez pas demander directement d'y emménager.

Si vous voulez emménager dans un foyer de soins de longue durée financé par le gouvernement, vous devez présenter une demande par l'entremise du centre d'accès aux soins communautaires (CASC) de votre région. Les CASC coordonnent l'accès aux services de soins à domicile et aux foyers de soins de longue durée dans la province de l'Ontario. Le CASC examinera vos options avec vous et inscrira votre nom sur la liste d'attente des foyers de soins de longue durée que vous choisirez.

- **Maison de retraite.** Si la maison de retraite n'est pas financée par le gouvernement, vous pouvez demander une place directement.

UN ORGANISME DE PARRAINAGE PEUT-IL RÉSILIER MON BAIL?

Le bail viager établit les conditions d'occupation d'un logement en location viagère. Si vous ne les respectez pas, l'organisme de parrainage peut avoir le droit de résilier le bail. Chaque organisme de parrainage a son propre bail viager et les conditions peuvent varier d'un organisme à un autre. La liste qui suit présente les conditions les plus courantes :

- Vous devez payer les frais mensuels.
- Vous, votre conjointe ou conjoint et vos invités devez suivre les règles établies par l'organisme de parrainage. Ces règles sont habituellement énoncées dans un

document annexé au bail viager (Pour un complément d'information, veuillez consulter la **section 5**).

- Vous devez être capable de vivre de façon autonome (Pour de plus amples détails, voir la **section 2**).
- Vous devez utiliser votre logement uniquement à des fins résidentielles.
- Vous ne devez pas entraver la jouissance raisonnable des lieux par les autres résidents.

Sauf indication contraire dans votre bail, il n'existe pas de processus formel vous permettant de contester la résiliation de votre bail. Vous pouvez négocier avec l'organisme de parrainage ou porter plainte au conseil d'administration. Selon les circonstances, vous pouvez également décider de faire appel à un avocat ou de déposer une plainte devant le Tribunal des droits de la personne de l'Ontario (Veuillez consulter la **section 5** pour un complément d'information sur le règlement des différends et la **section 3** sur la marche à suivre pour engager un avocat).

QU'ARRIVERA-T-IL SI JE MEURS ?

Chaque organisme de parrainage traite cette question différemment. Votre bail viager énoncera ce qui arrivera à votre décès. Habituellement, si votre conjointe ou conjoint vit avec vous, le bail lui reviendra. L'organisme de parrainage peut demander des frais de transfert à ce stade. Il peut aussi exiger que votre conjointe ou conjoint satisfasse au critère d'âge pour continuer de vivre dans le complexe (Veuillez consulter la **section 2** pour de plus amples détails).

Si vous vivez seul au moment de votre décès, votre intérêt sur le bail viager fait partie de votre succession. Vos héritiers :

- devront payer les frais mensuels jusqu'à ce que le bail soit vendu;
- doivent vendre le bail en collaboration avec l'organisme de parrainage;
- ne pourront pas nécessairement prendre en charge le bail et emménager dans votre logement à moins qu'ils ne remplissent les critères d'admissibilité de l'organisme de parrainage (c.-à-d. âge et capacité de vivre de façon autonome). L'organisme de parrainage pourra demander des frais de transfert lorsque le nouveau bail sera signé.

ANNEXES

ANNEXE A : CINQ CONSEILS RAPIDES AU SUJET DES INTÉRÊTS SUR LES BAUX VIAGERS

CINQ CONSEILS RAPIDES AU SUJET DES BAUX VIAGERS

1. Assurez-vous que l'organisme de parrainage de location viagère est digne de confiance.
2. Lisez les conditions de votre bail viager attentivement et obtenez les conseils de professionnels.
3. Examinez les règles et règlements de l'organisme de parrainage.
4. Si vous achetez un intérêt sur un bail viager avant que le complexe d'habitation ne soit construit, assurez-vous que votre acompte est protégé.
5. Tenez compte des frais mensuels et d'autres dépenses avant de décider d'acheter un intérêt sur un bail viager.

Pour un complément d'information sur la location viagère, veuillez visiter le site Web de l'Ontario Association of Non-Profit Homes and Services for Seniors (OANHSS) : oanhss.org (en anglais seulement).

ANNEXE B : CINQ MODÈLES DE BASE DE LA LOCATION VIAGÈRE

Les différents modèles de location viagère décrits ci-dessous correspondent aux cinq modèles les plus courants. Veuillez noter que la formule proposée par un organisme de parrainage de location viagère peut comprendre une combinaison de plusieurs modèles décrits ici. Par exemple, certains organismes de parrainage utilisent le modèle de la valeur marchande, mais partagent la hausse de la valeur du bail à la revente avec le vendeur moitié-moitié à la revente.

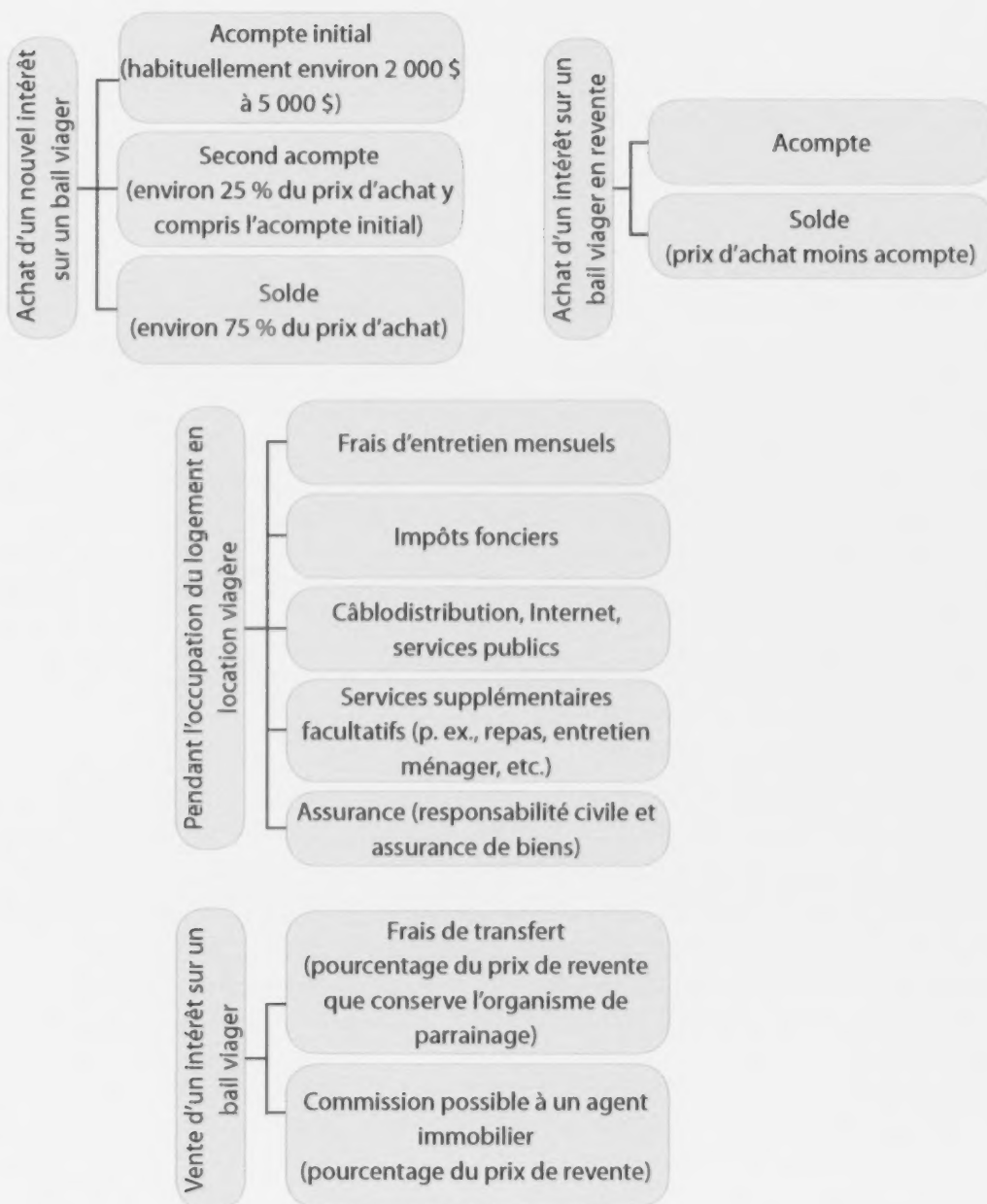
Lorsque vous achetez un intérêt sur un bail viager, assurez-vous de vous faire expliquer par l'organisme de parrainage exactement comment son modèle de rachat fonctionne.

| MODÈLE | DESCRIPTION | AVANTAGES POUR LE DÉTENTEUR DU BAIL ET FACTEURS À PRENDRE EN CONSIDÉRATION |
|------------------|---|---|
| Valeur marchande | Vous ou votre succession êtes responsable de vendre l'intérêt sur le bail à un prix que le marché peut soutenir. L'organisme de parrainage peut vous aider à évaluer le logement et à communiquer avec des acheteurs éventuels à partir d'une liste d'attente, à servir d'intermédiaire pour la vente, etc. Il conserve un pourcentage du prix de vente en guise de frais d'administration. Si vous engagez aussi un agent immobilier, ses frais sont en sus. | <p><i>Avantage :</i> Si le prix de l'immobilier est en hausse, vous pouvez faire un profit.</p> <p><i>Avantage :</i> La valeur de l'intérêt sur le bail viager n'est pas liée à l'âge ou à la durée d'occupation du résident.</p> <p><i>Facteur :</i> Si le prix de l'immobilier accuse une baisse, vous pouvez perdre de l'argent.</p> <p><i>Facteur :</i> Si vous décédez, vos héritiers devront vendre le logement et payer les frais mensuels jusqu'à ce que le logement soit vendu. Cela peut être un facteur important à prendre en compte s'ils restent très loin.</p> |
| Indice des prix | L'organisme de parrainage rachète l'intérêt sur le bail viager (de vous ou de votre succession) pendant la durée d'occupation du logement. Il augmente le montant initial que vous avez payé selon un facteur d'indice de prix annuel (habituellement l'Indice des prix à la consommation). Il conserve un pourcentage du prix de vente en guise de frais d'administration. | <p><i>Avantage :</i> Même si le prix de l'immobilier diminue, vous êtes assuré de ne pas perdre d'argent.</p> <p><i>Avantage :</i> Si vous décédez, vos héritiers n'auront pas à s'inquiéter de vendre votre logement ou de payer les frais mensuels.</p> <p><i>Facteur :</i> Votre succession ne sera plus détentrice de l'intérêt sur le bail viager lorsque l'organisme de parrainage l'aura remboursé en entier.</p> <p><i>Facteur :</i> Si le prix de l'immobilier augmente, vous et votre succession ne ferez pas de profit.</p> |

| MODÈLE | DESCRIPTION | AVANTAGES POUR LE DÉTENTEUR DU BAIL ET FACTEURS À PRENDRE EN CONSIDÉRATION |
|------------------------|---|---|
| Valeur fixe | L'organisme de parrainage rachète l'intérêt sur le bail viager (de vous ou de votre succession) pour le même montant que vous avez payé lorsque vous l'avez acheté. Il conserve un pourcentage du prix de vente en guise de frais d'administration et de remise en état. | Mêmes avantages et facteurs que pour le modèle fondé sur l'indice des prix. <i>Facteur supplémentaire :</i> Comme ce modèle ne tient pas compte de l'inflation, ni de la valeur marchande, votre investissement perd de la valeur avec le temps. |
| Solde dégressif | Le montant initial que vous payez repose sur la valeur du logement et votre espérance de vie. Le montant que vous ou votre succession recevrez diminue selon un montant précis chaque année jusqu'à ce qu'il atteigne zéro. Comme dans le cas du modèle du solde zéro, ce modèle peut être vu comme un loyer prépayé. | <i>Avantage :</i> Le paiement initial est généralement inférieur à celui versé dans le cadre du modèle de la valeur marchande, de l'indice des prix ou de la valeur fixe. <i>Avantage :</i> Votre droit d'occuper le logement dure toute votre vie, même après que la valeur de rachat a atteint zéro. <i>Avantage :</i> Si vous décédez, vos héritiers n'auront pas à s'inquiéter de vendre votre logement ou de payer les frais mensuels. <i>Facteur :</i> Votre succession ne sera plus détentrice de l'intérêt sur le bail lorsqu'il aura été entièrement remboursé par l'organisme de parrainage. <i>Facteur :</i> Si le prix de l'immobilier augmente, vous ne ferez pas de profit. <i>Facteur :</i> Si un problème de santé vous oblige à partir plus tôt que prévu, cela peut ou non avoir une incidence sur le montant de votre paiement initial qui vous sera remis, à vous ou à vos héritiers. (Informez-vous auprès de l'organisme de parrainage.) |

| MODÈLE | DESCRIPTION | AVANTAGES POUR LE DÉTENTEUR DU BAIL ET FACTEURS À PRENDRE EN CONSIDÉRATION |
|------------|---|---|
| Solde zéro | <p>Vous payez un montant initial correspondant à un loyer prépayé pour le reste de votre vie. Le montant que vous payez repose sur la valeur du logement et votre espérance de vie.</p> | <p><i>Avantage :</i> Il s'agit de la forme de location viagère la moins coûteuse.</p> <p><i>Avantage :</i> Si vous décédez, vos héritiers n'auront pas à s'inquiéter de vendre votre logement ou de payer les frais mensuels.</p> <p><i>Facteur :</i> Votre succession n'hérite pas de l'intérêt sur votre bail viager, qui revient à l'organisme de parrainage à la fin de votre occupation.</p> <p><i>Facteur :</i> Aucun montant résiduel ne vous est payé ou n'est payé à votre succession si vous décédez ou si vous déménagez ailleurs.</p> <p><i>Facteur :</i> Si un problème de santé vous oblige à partir plus tôt que prévu, il se peut que vous, ou vos héritiers, ne receviez aucun montant de votre paiement initial. (Informez-vous auprès de l'organisme de parrainage.)</p> |

ANNEXE C : ÉLÉMENTS FINANCIERS SE RAPPORTANT À UN INTÉRÊT SUR UN BAIL VIAGER



ANNEXE D : RÉALISATION D'UN COMPLEXE DE LOGEMENTS EN LOCATION VIAGÈRE

Chaque complexe comporte ses propres défis et son propre calendrier d'exécution. Le **tableau B.1** montre les étapes de base de la conception et de la construction et le temps approximatif nécessaire pour les réaliser.

TABLEAU B.1 RÉALISATION D'UN COMPLEXE DE LOGEMENTS EN LOCATION VIAGÈRE

| ÉTAPE | ACHETEUR | ORGANISME DE PARRAINAGE | ÉCHÉANCIER |
|--|--|---|------------------------|
| Commercialisation et conception | <ul style="list-style-type: none"> • Réserve un logement • Verse un premier acompte (généralement 2 000 \$ à 5 000 \$) | <ul style="list-style-type: none"> • Élabore le concept et présente la conception (habituellement avec des consultants) • Vend les intérêts sur les baux viagers en pré-vente • Obtient le permis de construire • Obtient un prêt de construction d'un prêteur (sous réserve d'un pourcentage de pré-ventes) • Engage la compagnie de construction | 2 à 4 ans |
| Jalon | Réserve un logement | Vend 75 %, p. ex., des baux viagers en pré-vente | |
| Construction | <ul style="list-style-type: none"> • Signe le bail viager • Fait un second acompte, généralement 20 à 30 % du coût total | <ul style="list-style-type: none"> • Surveille la construction du complexe • Confirme la date d'occupation lorsque la construction est terminée | 18 mois à 3 ans |
| Jalon | Emménagement dans le logement | Assume la gestion | |

Première étape – Commercialisation et conception

Le délai entre la conception et la construction est généralement de **deux à quatre ans**. Il dépend en partie du temps qu'il faut à l'organisme de parrainage pour :

- s'assurer qu'il satisfait à toutes les exigences de zonage;
- vendre en pré-vente le nombre de logements requis pour commencer la construction;
- obtenir un prêt;
- obtenir un permis de construire;
- engager des entrepreneurs pour faire le travail.

Deuxième étape – Construction

Le délai entre le début des travaux et le déménagement est habituellement de **18 mois à trois ans**. Il varie selon différents facteurs, notamment les suivants :

- le genre d'immeubles;
- le nombre de logements et d'étages dans chaque immeuble;
- la présence ou non d'un garage souterrain et, le cas échéant, le nombre d'étages qu'il aura.

Vous pouvez vous attendre à ce que la construction d'un immeuble à appartements prenne entre 20 et 30 mois. Les maisons unifamiliales et les maisons en rangée peuvent être bâties plus rapidement et les détenteurs de baux viagers peuvent emménager dans leur propre maison pendant que d'autres maisons du même complexe sont encore en construction.

Ministère des Affaires municipales et du Logement

© Imprimeur de la Reine pour l'Ontario 2014

ISBN 978-1-4606-2888-1 (Imprimé)

ISBN 978-1-4606-2889-8 (HTML)

ISBN 978-1-4606-2890-4 (PDF)

20/02/14

Available in English